



Fritidshus - "Hjorten" - Joarsbo 103, Fegen.



"Hjorten" är ett fritidshus eller landvilla på 120 m² i fint skick, ursprungligen från 1970, men tillbyggt och renoverat omkring 2010. 1 450 m² friköpt tomt, belägen högt på en klippa, med enastående utsikt över sjön Fegen i östlig riktning och med servitutsrätt att hålla utsikten fri. Gränsande till det stora naturreservat Fegen. Mycket goda uthyrningsmöjligheter. Filmvisning: <https://youtu.be/P3cvdOoSSso>

Pris	2 200 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	120 m ²
Tomtarea	1 450 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4 sovrum
------------------	------------------

JC-000698

Sida 1 av 5



Boarea	120 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Joarsbo 103 vid Fegen - eller "Hjorten", som säljaren kallar det, är ett fritidshus eller landvilla i fint skick från 1970 på ca. 120 m² boyta + häftig takterrass på ca. 12 m² med strålände sjöutsikt och en stensatt uteplats på ca. 20 m². Huset har genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad 2009-2010 och framstår fortfarande fint och redo att användas. Det finns några kosmetiska småsaker att göra, som lite målning och ett fönster på övervåningen som börjar bli dåligt, men det är småsaker. Huset har använts för uthyrning med gott resultat, normalt 20-25 veckor om året för mellan 7-10 000 kr per vecka + elförbrukning, beroende på säsong. Under renoveringen byttes taket, fönster, elinstallationer, badrummen, kök uppdaterades och många ytskikt likaså. Avlopp byttes till trekammarbrunn med infiltration (inspekterad och godkänd senaste 2021) och vattenbrunn borrades. Luftvärmepump monterades 2011 och därutöver finns oljefyllda direktverkande element. Huset består av en rymlig hall med trappa till övervåningen, laminatgolv och träpanel på väggar och tak. Helkaklat badrum nr. 1 med golvvärme, WC, handfat, handdukstork och dusch. Sovrum 1 med två enkelsängar, garderob, plankgolv och träpanel på väggar och tak. Stort kök med gott om skåp, diskbänk, elspis med keramisk häll, spisfläkt, mikro, diskmaskin och kyl/frys. Teknikrum med automatsäkringar, jordfelsbrytare, fjärrstyrning av värmen, varmvattenberedare och trycktank. Matsalsrum med öppen förbindelse till köket med luftvärmepumpens innerdel och stort panoramafönster med vacker sjöutsikt. Från köket kommer man vidare in i tillbyggnaden med en liten hall/lounge med kakel på golvet och trälaminat på väggar och tak, två helkaklade duschar och en stor bastu. Toalett med WC och handfat. Tvättstuga med tvättmaskin och torktumlare. På övervåningen finns ett vardagsrum, inrett upp inocken med takfläkt, stort panoramafönster med utsikt över sjön och en utgång till takterrassen. Helkaklat badrum 2 med golvvärme, handfat, dusch och handdukstork. Separat toalett med golvvärme, WC och handfat. Tre ungefär lika stora sovrum med två enkelsängar i båda och var sin garderob. De flesta inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

1 450 m² (friköpt) trädgårdstomt, som ligger högt på en klippa, ca. 100 m. från den stora sjön Fegen och med ohindrad utsikt över sjön. Inskrivet servitutsavtal finns, med rätt att hålla nere växtligheten på området ner mot sjön, för att bibehålla denna utsikt. Tomten gränsar till naturreservat Fegen mot söder och öster, så här kommer inte att byggas något nytt, och det finns inga synliga grannar eller annat störande. Fegen har utökat strandskydd, så man får inte bygga nytt inom 300 m. från sjön. Detta hus byggdes innan dessa regler trädde i kraft, så det finns ingen risk att det kommer grannar i närheten. En liten landsväg passerar mellan huset och sjön, men även om den är asfalterad, så kommer här bara ungefär en bil i timmen, så detta stör inte av betydelse. Huset ligger dessutom högt i relation till vägen, så uppe från huset ser man knappt vägen. Området är oerhört naturskönt och bjuder på många naturupplevelser precis runt knuten. Vid sjön finns ett rikt fågelliv, som man kan titta på från huset och i sjön finns många olika fiskarter, t ex gös, abborre, braxen, gädda, ål m.m. Fiskekort krävs och kostar ca. 500 kr om året. Säljaren äger mark ner till sjön och kan även hyra ut båt om man önskar. Det finns ingen båt/badplats direkt vid huset, men det finns flera i närheten med ca. 1,5 km. till närmaste brygga och ca. 3 km. till fin badplats med sandstrand, badbrygga och vindskydd. Ca. 4 km. till själva Fegen by och ca. 10 km. till Ätran by med goda affärer. Ca. 24 km. till Ullared med berömd shopping på GeKås, ca.



60 km. till Varberg och till Halmstad med färjan till Grenå. Ca. 65 km. till Isaberg Mountain Resort med skidbackar och många sommaraktiviteter och ca. 110 km. till Ski-Bike-Hike vid Ulricehamn. Ca. 115 km. från Göteborg, ca. 140 km. från Helsingborg och ca. 195 km. från Malmö.

Adress	Joarsbo 103, 31152 Fegen
Fastighetsbeteckning	Falkenberg Joarsbo 1:16
Tomt	1 450 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen borrhälsbrunn på ca. 120 m. med rikligt och bra vatten. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration (ca. 2008). Avloppet inspekterades av kommunen 2021, utan anmärkningar.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Avtalsservitut. Förmån. Akt. D201600543400:1.1 Förmån: Falkenberg Joarsbo 1:16, Last: Falkenberg Joarsbo 1:5 Beskrivning: Rätt att bibehålla utsikt mot sjön Fegen. Officialservitut. Förmån. Akt. 1382-08/5.1 Förmån: Falkenberg Joarsbo 1:16, Last: Falkenberg Joarsbo 1:5 Beskrivning: Rätt att för utfart använda befintliga vägen x fram till allmän väg.
Pantbrev	1 st, totalt 1 000 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 1 290 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 098 000 kr, småhusmark 192 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1970/2011
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad krypgrund
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster

JC-000698

Sida 3 av 5



Tak	Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump och direktverkande el.
Ventilation	Självdug, luftvärmepump och mekanisk frånluft i badrum
Tv & bredband	4G täckning med ca. 16 Mbit/s ner och ca. 4 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet, se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	25 000	Vatten/avlopp	1 000
Renhållning	2 500	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	4 500	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					33 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 9 525 kr.

Kommentar	Dessa kostnader är ungefärliga och baseras på fritidsbruk med ca. 25 veckors uthyrning per år. Elkostnad inkluderar uppvärmning.
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 200 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	330 000	440 000	550 000
Lånebelopp	1 870 000	1 760 000	1 650 000
Netto räntekostnad vid 5,5 % ränta	6 000	5 647	5 294
Driftskostnad	2 750	2 750	2 750
Fastighetsavgift	794	794	794
Netto boendekostnad per månad	9 544	9 191	8 838

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



NUVARANDE ÄGARE

Claes-Lennart Svante Ljung

VÄGBESKRIVNING

Adress: Joarsbo 103 - "Hjorten", Fegen. GPS-koordinater: N 57° 8.3533', E 13° 3.8155'. Decimal: 57.13922, 13.06359. RT90: 6338124.711, 1334032.874. 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>.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk