



Hästgård - Egla Gård - Egla 23 m.fl. & 24, Våxtorp.



Egla Gård med hus på ca. 350 m² + två gäststugor, en på ca. 25 m² och en på ca. 20 m². Stor 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. I den andra ändan av tomten finns ytterligare tre bostadshus, nu uthyrda. Ett på 38 m² från 1994, ett på 33 m² från 1996 och ett större på 200 m² från 2006 med två lägenheter. Alla är "självbärande" hus med egna kök och badrum och alla i behov av underhåll. Dessa hyrs ut för totalt 300 000 kr per år, utan att huvudgården inräknas. Tomten runt huvudbyggnaderna är 4 127 m² med egen beteckning och därutöver 198 990 m² med skog, tre dammar och två bostadshus och därutöver ytterligare tomt på 8 522 m² med ännu ett hus. Ett fjärde hus finns också, men detta är sålt separat och under avstyckning med ca. 8 000 m² tomt. Det finns möjlighet att avstycka även de andra husen om man önskar. Taxerat som 9 ha skog och 10 ha åkermark, men en del av detta är dammar och en del är tomtmark. Ca. 18 km. från Laholm och ca. 65 km. från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/qAswbad1R7c>

Pris	6 900 000 kr max eller bud
Objekttyp	Gård
Antal rum	23
Boarea	621 m ²
Tomtare	198 990 m ²

JC-000719

Sida 1 av 7



INTERIÖR

Antal rum	23 varav 15 sovrum
Boarea	621 m ² + biarea 70 m ²
Areakälla	Arean omfattar alla fyra bostadshus.

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 är godkänd för upp till fem personer i hushållet, men måste uppdateras om man vill bedriva B&B eller liknande verksamhet. 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



sovloft (ursprungligen tänkt som ateljé) 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 hönsbushus, sadelkammare och skjul för lösdrift. Här finns även ett par växthus och flera mindre uthus och skjul i varierande skick.

I den motsatta sidan av tomten, på andra sidan dammarna, finns ytterligare fyra hus, varav det längst bort är sålt och under avstyckning med ca. 8 000 m² tomt. De andra tre husen ingår i försäljningen och det största är på ca. 200 m² från 2006 med jättestor balkong eller upphöjd terrass på ca. 40 m². Huset är byggt i timmer och med plåttak. Här finns två lägenheter med en på varje våning. På undervåningen finns vardagsrum, kök, nyrenoverat badrum och tre sovrum. På övervåningen finns stort kök och vardagsrum, inrett upp i nocken med ovanljusfönster. Två stora sovrum varav det ena även har stort sovloft och ännu ett nyrenoverat badrum. Därutöver finns ett mindre hus på ca. 38 m² från 1994 med täckt uteplats på ca. 8 m². Här finns kök och vardagsrum med matplats, ett större och ett litet sovrum samt ett badrum. Trägolv i hela huset och träpanel på väggar och i taket. Elvärme. Sista huset är från 1996 på ca. 33 m² + ca. 15 m² inglasat uterum, terrass på ca. 15 m² och en täckt terrass på ca. 6 m². Här finns hall, badrum, större sovrum, mindre sovrum och ett kök och vardagsrum. Dessa hus hyrs ut med 5 000 kr per månad för de mindre husen och 7 500 kr per våning för det stora huset, totalt 300 000 kr per år i hyresinkomster, med möjlighet att hyra ut även hela eller delar av huvudgården om man vill därutöver.

Tomten är på totalt 198 990 m² eller ca. 19 hektar, bestående av tre fastighetsbeteckningar, där Eglå 1:14 är tomten med huvudbyggnaden på 4 127 m². Därutöver finns fastigheten med sjöarna och det mesta av marken, Eglå 1:4 på 186 341 m², eller ca. 18 hektar. Dock undantas ett hus längst bort från gårdsbyggnaderna, i sydvästra hörnet på fastigheten, som har sålts separat och där en tomt är under avstyckning på ca. 8 000 m², alternativt en mindre tomt som kan godkännas av Lantmäteriet och arrendeavtal på motsvarande storlek. Slutligen finns även Eglå 1:20 på 8 522 m² med tillhörande bostadshus, som är en äldre avstyckning, men säljs samlat med de andra. Fastigheterna ligger mycket naturskönt med vacker utsikt från huset över ångar, 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. Två stora dammar med goda fiskemöjligheter, en mindre damm och tomten genomlöps av en liten bäck, som ger naturligt till och frånlopp från dammarna. Man kan sätta ut fisk i dammarna (det finns stora karpar) och hyra ut till fiskeintresserade. Just nu är fiskerätten uthyrd för 1 000 kr per månad med tre månaders uppsägning. Här finns goda möjligheter för att hålla hästar, får, höns, getter och vad man annars kan tänka sig och även bedriva odling på hobbynivå och till självhushåll. Åkermarken är nu utarrenderad till en lokal bonde i området, som gödslar med kogödsel och skördar gräset. För detta betalas 20 000 kr om året mot att bonden får EU bidraget för området och man får nyttan av att det hela hålls öppet. Detta är ett muntligt avtal som kan fortsättas eller uppsägas enl. köparens önskemål och behov. Det finns mindre skogspartier med gott om skog för att hålla sig självförsörjande med ved och virke i överskådlig framtid. Fastigheten är även med i ett lokal jaktlag, säljaren jagar inte själv, men får del i köttet. Säljaren har även varit i dialog med kommunen omkring att göra "glamping", dvs. lyxcamping vid den stora sjön. Detta är inte omöjligt, men det är hårt reglerat och det är inget säljaren har gått vidare med. 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 Hjørnered och flera badplatser, kanotuthyrning vandringsleder m.m. vid Hjørneredssjöarna 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 1:4, 1:14 och 1:20
Tomt	198 990 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrad brunn på 80 m. belägen på lantbruksfastigheten 1:4 som ger vatten till huvudgården. Avlopp till äldre trekammarbrunn, som nu är godkänd för upp till fem personer i hushållet som det är i dag, enl. brev från kommunen. Föreläggande om ändring gäller fortfarande, om man tänker bedriva B&B och liknande verksamhet med fler personer som nyttjar avloppet. Härutöver finns ännu en borrad vattenbrunn med pumphus på 1:20, som ger vatten till de fyra mindre husen i andra ändan av dammarna (varav ett är under avstyckning). Dessa hus har även ett eget enskilt avlopp, som kommer att uppdateras för säljarens räkning.
Planbestämmelser	Fornlämning L1996:461 Fornlämning L1996:925
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Vattentäkt och ledning. Akt. 1381-07/12.2 Förmån: Laholm Egla 1:4, Last: Laholm Egla 1:20 Beskrivning: Rätt att ta vatten i brunnen b samt att använda, underhålla och förnya pumphuset c och vattenledningen b-c-d. Rättigheter last: Officialservitut. Last. Väg. Akt. 1381-07/12.1 Förmån: Laholm Egla 1:20, Last: Laholm Egla 1:4 Beskrivning: Rätt att använda vägen a för utfart. Officialservitut. Last. Avlopp. Akt. 1381-07/12.3 Förmån: Laholm Egla 1:20, Last: Laholm Egla 1:4 Beskrivning: Rätt att använda, underhålla och förnya avloppsbrunnen e och avloppsledningen d-e. Inskrivna servitut och övriga gravationer: 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. OBS! Gäller endast om man är fler än fem personer som nyttjar avloppet.
Pantbrev	9 st, totalt 4 100 000 kr

TAXERING

Taxeringsenhet 223, Småhusenhet, bostadsbyggnad med lokaler

JC-000719

Sida 4 av 7



Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 1 329 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 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 ekonomibyggnad

Taxeringsår 2020. Taxeringsvärde 200 000 kr

Taxeringsenhet 120, Lantbruksenhet, bebyggd

Taxeringsår 2023. Taxeringsvärde 4 009 000 kr, fördelat på skog 936 000 kr, småhusbyggnader 1 625 000 kr, småhusmark 645 000 kr, övrigt 803 000 kr

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2021. Taxeringsvärde 442 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 232 000 kr, småhusmark 210 000 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	Självdrag och FTX i B&B delen i ladan.
Tv & 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	49 439	Vatten/avlopp	1 100
Renhållning	3 001	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	1 200	Försäkring	13 100	Underhåll	0
Övrigt	0				
				Summa årskostnad	67 840

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 32 565 kr.

Kommentar Dessa kostnader omfattar gården och ytterligare tre mindre bostadshus. Elkostnaden var även betydligt högre än normalt under förra året. 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. Försäkring består av gårdsförsäkring på 9 900 kr per år och försäkring av bostadshuset på 3 200 kr per år.

Elförbrukning	15 710 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD

För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

NUVARANDE ÄGARE

Karl Karsten Due

VÄGBESKRIVNING

Adress: Egla Gård - Egla 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

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