



Mangårdsbyggnad - Romarehyltan 1, Agunnaryd.



Mangårdsbyggnad med anor från 1875, byggt i liggande timmer, på ca. 175 m² boyta + ca. 20 m² i källaren. Huset är i fint skick och redo att användas. Övervåningen inreddes 2014, då även badrum renoverades och betongpannor på taket från 1997. Vatten från egen brunn och godkänt avlopp från 2020. 1 734 m² enslig och naturskön tomt utan synliga grannar. Liten ofrafikerad grusväg passerar. Ca. 2 km. från Vissjön och många sjöar och naturreservat i närområdet, bl.a. Möckeln. 23 km. från Ljungby och ca. 135 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/JwClwRW9Yk>

Pris	1 795 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	7
Boarea	175 m ²
Tomtarea	1 734 m ²

INTERIÖR



Antal rum	7 varav 5 sovrum
Boarea	175 m ² + biarea 20 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärliga enl. uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Romarehylltan 1 vid Ljungby är en mangårdsbyggnad i två fulla våningar, byggd i liggande timmer, med anor från ca. 1875. Huset är på ca. 175 m² boyta + ca. 20 m² i källaren, delvis under nyare tillbyggnad, med vatteninstallationer (ny pump 2023), 80 liters VVB, tvättmaskin, frysbox och skafferi. Huset är i allmänt gott skick, men behöver utvändig målning och man bör frilägga huskroppen från växtlighet. I källartrappan kan det bli för höga fuktvärden pga. kall luft som stiger från källaren och kondenserar, så man bör sätta ventil här. Betongtegeltak från 1997 och nyare takstege med glidskydd för sotaren. Kopplade dubbelglasfönster på bottenvåningen. Hela bottenvåningen renoverades omkring 1950:talet, där även köket byggdes till och källaren etablerades. Övervåningen inreddes 2014 med isolerglasfönster och annars med så mycket av det gamla bevarat som möjligt. Här finns de ursprungliga mycket breda plankgolven och frilagda timmerväggarna synliga. På övervåningen har man även inrett upp i nocken för riktigt fin stämning och god takhöjd. Nytt badrum etablerades 2007 med WC, handfat, dusch och klinker på golvet, men utan golvvärme. Elinstallationer är blandat med nyare och äldre installationer, men med nyare säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Vatten från grävd brunn som ligger utanför tomten, men med servitutsrätt. Avlopp till ny trekammarbrunn med infiltration (2020). Uppvärmning med två effektiva braskaminer med glaslucka, "sparspis" vedspis i köket (ej i bruk) och därutöver direktverkande elvärme. Här finns även en SolarVenti solfångare som ger ventilation och en smula uppvärmning. Installation av en eller ett par luftvärmepumpar vore en god idé, särskilt vid omfattande vinterbruk. Huset består av köksingång med heltäckningsmatta och trappa till källaren. Rymligt platsbyggt lantkök med plastmatta på golvet, masonit i taket, matbord, diskbänk med dubbla kranar, massor av skåp, elspis med keramisk häll (nyare begagnad elspis står i hallen), sparspis (ej i bruk), kyl/frys och mikro. Hall med plastmatta på golvet och garderob. Badrum med WC, handfat, dusch, klinker på golvet och i duschen. Sovrum 1 med trägolv och dubbelsäng. Stort vardagsrum (har varit två rum) med plankgolv, masonit eller gips i taket, SolarVenti solfångare, matbord och effektiv Handöl braskamin. Huvudingång från verandan med trägolv, masonit på väggar och i tak, två rejäla garderober/lagringsrum och trappa till övervåningen. Sovrum 2 med trägolv, dubbelsäng, barnsäng och garderob. Sovrum 3 med trägolv, dubbelsäng och garderob. På övervåningen finns stort allrum i trapphallen med trägolv, synliga timmerväggar, synliga bjälkar i taket med spotlights, loungehörna, effektiv Contura braskamin, säkringsskåp och en del av rummet bakom skynke som används för lagring. Stort sovrum 4 med mycket breda golvplank, synliga timmerväggar, bjälkar i taket, dubbelsäng och enkelsäng. Ännu ett stort sovrum 5 i samma stil med dubbelsäng och enkelsäng. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns det en mysig öppen grillkåta med stensatt golv, uppmurad bålplats i mitten och kåtan fick nytt tak 2023. Litet vedskjul. Gamla ladugårdar finns utanför tomten, på andra sidan grusvägen. Dessa hör inte till fastigheten i dag.

1 734 m² (friköpt) trädgård och naturtomt i en glänta i skogen, omgiven av övervägande blandad lövskog och med fina stengärdsgårdar i tomtgränsen. Inga synliga grannar, men



det finns ett grannhus på diplomatisk avstånd ca. 100 m. bort, men med tät växtlighet mellan husen, så detta stör inte alls. Liten grusväg passerar tomten, där det endast kommer mycket, mycket lätt lokal trafik, dvs. ett par enstaka om dagen, så verkligen inget som stör. Riktigt mysig stämning på tomten och i området i stort, som bjuder på många naturupplevelser. Ca. 2 km. till Vissjön med fin sandstrand och ca. 4 km. till den mycket stora sjön Möckeln med flera badplatser och naturreservaten Vedåsa och Marsholm. Ca. 7 km. till fin anlagd badplats i Agunnarydssjön. Många andra sjöar i närheten, bl.a. Bräkentorpasjöns badplats med vandringsleder ca. 16 km. från huset och Gustavsfors Fiskevårdsområde, ca. 18 km. från huset, med mycket bra fiskemöjligheter och rekreativt område vid Helge Å. Ca. 23 km. till Ljungby samhälle med allt man kan behöva och ca. 35 km. till Älmhult med första IKEA. Ca. 50 km. till skidbacken Hanaslövsbacken vid Alvesta. Ca. 135 km. från Helsingborg och ca. 190 km. från Malmö.

Adress	Romarehyltan 1, 341 77 Agunnaryd
Fastighetsbeteckning	Ljungby Romarehyltan 1:6
Tomt	1 734 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Enskilt vatten indraget från brunn strax utanför tomten med servitut. Ytterligare en brunn finns på tomten. Enskilt avlopp till ny trekammarbrunn med infiltration från 2020.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Vattentäkt, vattenledning. 07-AGU-423.1. Förmån: Ljungby Älmtaryd 1:1, Last: Ljungby Romarehyltan 1:6
Pantbrev	1 st, totalt 262 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 430 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 308 000 kr, småhusmark 122 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan
Byggår	1875
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum
Grundmur	Natursten och betong



Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	SolarVenti och självdrag
Tv & bredband	4G täckning med ca. 5 Mbit/s ner och ca. 1,5 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr + 559 kr per månad utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	5 000	Vatten/avlopp	1 322	
Renhållning	1 665	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	500	Försäkring	4 500	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	12 987

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 225 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk, där huset inte är uppvärmt vintertid. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer. Installation av en eller kanske två luftvärmepumpar rekommenderas, särskilt vid omfattande vinterbruk.

Elförbrukning 400 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i If



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	269 250	359 000	448 750
Lånebelopp	1 525 750	1 436 000	1 346 250
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	4 450	4 188	3 927
Driftskostnad	1 082	1 082	1 082
Fastighetsavgift	269	269	269
Netto boendekostnad per månad	5 801	5 539	5 278

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

NUVARANDE ÄGARE

Karen Dahl Pedersen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Romarehyllan 1, Ljungby. GPS-koordinater: N 56° 42.5419', E 14° 5.5590'. Decimal: 56.70903, 14.09265. RT90: 6288191.975, 1395117.214. 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