



Två hus - Bolmen Skansen 2 & 3, Ljungby.



Två kompletta hus på samma tomt. Hus 1 är från 1920 på ca. 90 m² och Hus2 är på ca. 85 m² + sovloft. Båda har egna kök och badrum, så fastigheten lämpar sig väl till två familjer. Härutöver två bra gäststugor på 15 m² vardera och ett par uthus i dåligt skick. Vatten från borrhälsbrunn och godkänt avlopp. 12 020 m² ostörd tomt med 500 m från Bolmen. Segelbåt kan köpas till. 18 km. från Ljungby och 140 km. från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/cokSs584sgA>

Pris	3 500 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	175 m ²
Tomtarea	12 020 m ²

INTERIÖR

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

JC

Sida 1 av 5



Boarea	175 m ²
Areakälla	Area omfattar båda bostadshusen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Bolmen Skansen 2 & 3 vid Ljungby består av två självbärande hus, så fastigheten lämpar sig väl till att delas mellan två familjer, eller något för den stora familjen, som vill kunna samla alla på en gång. Tidigare bodde här en länsman tillsammans med sina tre syskon och det fanns en arrest i ett av uthusen, där taket tyvärr har rasat nu, men här finns många spännande historier!

Hus nr. 1 närmast infarten är från 1920 och var tidigare en verkstad, som nu är inredd till bostad på ca. 90 m² boyta. Mycket är renoverat och huset är väl isolerat och med bra tegeltak och nyare kök och badrum från ca. 2012. Fjärrstyrd luftvärmepump från 2008. Enkelglasfönster. En del finisharbete och kosmetisk renovering kvarstår, men huset kan användas som det är. Liten veranda/ingångsparti. Rymlig hall med bra trappa till övervåningen och nyare säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Badrum i tillbyggnad med betonggolvs med golvvärme (man kunde med fördel lägga klinker), handfat i keramik, träbänkskiva, varmvattenberedare, WC och duschkabin. Sovrum med nytt plankgolvs, våningssäng och braskamin. Stort vardagsrum, matsal och kök i öppen planlösning med nytt plankgolvs, luftvärmepumpen, matplats, gästsäng, utgång till trädgården, den gamla eldstaden med renoverad vedspis och nya köket med träbänkskiva, porslinsvask, elspis med två plattor, ugn och kyl/frys. På övervåningen finns trapphall med inspektionslucka till vinden och stort sovrums med målat trägolvs, två små kupor, dubbelsäng och effektiv Morsø braskamin med glaslucka. Flera små lagringsrum i kattvindarna.

Hus nr. 2 är det gamla huset med anor från 1700-talet på ca. 85 m² + sovloft. Huset har genomgått en genomgripande renovering med nytt bjälklag, ny takkonstruktion, övervägande nya elinstallationer, nya ytskikt, välisolerat överallt och med en öppen planlösning med synliga kraftiga takbjälkar och öppet upp inock i det mesta av huset. Badrummet är dock äldre och något man kan välja att uppdatera på sikt, men det fungerar som det är. Papptak och enkelglasfönster. Tillbyggd låda med vatteninstallationer som är frostsäkrad med elslinga och där finns även varmvattenberedare och tvättmaskin. Huset består av hall med gammal pardörr, nytt trägolvs och gips på väggar och tak. Jättestort vardagsrum, sovrums och kök i öppen planlösning, avgränsat av den stora skorstensstocken med nytt plankgolvs, gips på väggar och träpanel i taket som är öppet till nocken. Sovloft med dubbelsäng som man når via lös stege. Effektiv Morsø braskamin. Dubbel altandörr till liten stensatt uteplats. I köket finns matplats, gammal eldstad med vedspis och bakugn och det nya köket med massiv träbänkskiva och porslinsvask. Tillbyggd köksingång med elspis med två plattor och kyl/frys. Separat toalett med WC. Duschrum med handfat, dusch och äldre våtrumsmatta. Många inventarier, inkl. Fergusson traktor, åkräsklippare och båt kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns även två bra gäststugor på vardera 15 m². Det ena är från 2014 och det andra från 2016, båda med papptak. Det ena har nedgrävd elledning och det andra har en elledning som dras från det gamla huset ovan mark. Båda stugorna är välisolerade och kan användas hela året. Därutöver finns ett uthus i mycket dåligt skick, där taket håller på att rasa och det är väldigt snett. Det bör rivas och återuppföras. Sedan finns det gamla brygghuset med arresten, men här har taket redan rasat in, så



det behöver också återuppföras om man vill ha kvar den byggnaden. Vedskjul.

12 020 m² (friköpt) natur och skogstomt, för ändan av lång infartsväg från grusväg. Man passerar en enstaka fritidsgranne på vägen, som inte syns från tomtens alls och det finns en annan granne bakom det gamla huset, men med tät växtlighet mellan huset, så detta stör inte heller. Ingen trafik eller annat störande, utan här är verkligen tyst och lugnt. Gräsmatta omkring byggnaderna och resten av tomtens är blandad skog, så man kan hålla sig självförsörjande med ved i överskådlig framtid. I tomtgränsen längst från huset löper vandrings och cykelleden Bolmen runt - eller Banvallsleden, som tidigare var järnvägen Bolmenbanan, men spåren är borta sedan länge. Från huset är det ca. 500 m. via stigen eller ca. 800 m. via bilväg till den stora sjön Bolmen och Bolmen by med hamnen Värse vik och fin badplats. Säljarna har en segelbåt här, en Maxi 77 på 7,7 meter med dubbelhytt, som kan köpas till om köparen önskar. Bolmen är så stor att det bedrivs yrkesfiske och det är ca. 47 km. till Tiraholms fisk med fiskbutik och berömd fiskrestaurang. Ca. 18 km. till Ljungby samhälle och ca. 25 km. till vackra Bolmsö. Ca. 75 km. till Vallåsen Bike-Park och Kungsbyggets Äventyrspark. Ca. 80 km. till westernlandet High Chaparral. Ca. 140 km. från Helsingborg och ca. 195 km. från Malmö.

Adress	Bolmen Skansen 2 & 3, 341 94 LJUNGBY
Fastighetsbeteckning	Ljungby Värset 1:28
Tomt	12 020 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrard brunn på 70 m. från 2019. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2009.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 07-ANG-514.2 Förmån: Ljungby Värset 1:28, Last: Ljungby Skansen 1:1 Rättigheter last: Officialservitut. Last. Väg. Akt. 07-ANG-178.1 Förmån: Ljungby Värset 1:37, Last: Ljungby Skansen 1:28 Officialservitut. Last. Vattentäkt. Akt. 07-ANG-514.1 Förmån: Ljungby Värset 1:1, Last: Ljungby Skansen 1:28
Pantbrev	1 st, totalt 2 500 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 456 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 336 000 kr, småhusmark 120 000 kr

BYGGNAD



Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1920/1750
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglasfönster
Tak	Papp/Taktegel
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	4G täckning med ca. 20 Mbit/s ner och ca. 1 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. 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	8 000	Vatten/avlopp	1 200	
Renhållning	1 161	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	800	Försäkring	2 619	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	13 780

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 420 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.

Elförbrukning 1 480 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring 2 106 000 kr i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	525 000	700 000	875 000
Lånebelopp	2 975 000	2 800 000	2 625 000
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	8 677	8 167	7 656
Driftskostnad	1 148	1 148	1 148
Fastighetsavgift	285	285	285
Netto boendekostnad per månad	10 110	9 600	9 089

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

NUVARANDE ÄGARE

Andelsforeningen Skansen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Bolmen Skansen 2 & 3, Ljungby. GPS-koordinater: N 56° 49.2738', E 13° 42.4291'. Decimal: 56.82123, 13.70715. RT90: 6301339.391, 1371895.051. 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