



Avstyckad gård - Odensjö-Hylte Dungarna 1, Lidhult.



"Dungarna" är en avstyckad gård med torp i fint skick från 1897 på 100 m² + 30 m² inredningsbar vind. Källarum. Borrad brunn och godkänt avlopp. Fiber indraget. Två lador med den stora på 150 m² + lektrum på vinden och den mindre på 50 m². Vindskjul för lösdrikt. 3 475 m² enslig tomt med liten hästhage och mysig trädgård med många uteplatser. 1,5 km. från Bolmen och 5 km. till badplats. Mycket naturskönt område med många naturreservat i närheten. Filmvisning: <https://youtu.be/pYTZgy1UIXM>

Pris 2 000 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 5

Boarea 100 m²

Tomtare 3 475 m²

INTERIÖR

Antal rum 5 varav 2-3 sovrum

JC

Sida 1 av 5



Boarea	100 m ² + biarea 30 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Odensjö-Hylte Dungarna 1 vid Lidhult är en avstyckad gård med ett torp som flyttades hit 1897, byggt i liggande timmer, på ca. 100 m² boyta. Källarum med vatteninstallationer och plats för lagring. Stor terrass på ca. 30 m² mot nordost från 2018 och mindre terrass på ca. 8 m² från 2014 mot sydväst. På vinden är det delvist inrett med isolering, spånskivor på golvet och ett gästrum/barnkammare som kan användas men behöver färdigställas. Det kan bli ca. 30 m² ytterligare boyta, om man inreder vinden färdigt. Huset är i gott skick och har löpande renoverats sedan 1997, då nuvarande ägare köpte huset efter att ha hyrt det sedan 1972. Huset byggdes till av nuvarande ägare 1998 med hall, badrum och TV-rum på övervåningen och taket lades också i slutet på 1990-talet. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 1998 som inspekterades av kommunen 2022, utan att åtgärd krävs. 69 m. djup vattenbrunn borrades 2003, efter den grävda brunnen sinade, och nu ger brunnen ca. 1 300 liter i timmen med bra vatten, dock lite järn. Härefter är huset löpande uppdaterat med bl.a. en del av klädselpanelen utbytt, vinden isolerades, riktig porslinskakelugn monterades i vardagsrummet 2005, köket inkl. golvet i köket byttes ut 2007, en del fönster utbytta, nytt golv i vardagsrum 2016 och fiber drogs in 2019. Huset består av hall med plastmatta på golvet, träpanel i taket, säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare och trappa till övervåning. Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, tvättmaskin och bastu. Fint nyare kök med mysiga tapeter, trägolv, diskbänk, vitrinskåp, elspis med keramisk håll (2015), spisfläkt, diskmaskin (2022), mikro, kyl/frys (2007) och den gamla vedspisen och bakugnen bevarad. Sovrum 1 med gammal linoleum på golvet (trä finns under), celotex i taket, dubbelsäng och nisch där det en gång har stått en braskamin. Stort vardagsrum med nyare (2016) slipbart trälaminat på golvet, högt till tak med synlig takbjälke och celotexplattor, isolerglasfönster, matplats och fin vit porslinskakelugn (2005). Sovrum 2 med plastmatta på golvet, dubbelsäng och inbyggd garderob. På övervåningen finns ett litet TV-rum i trapphallen med plastmatta på golvet och träpanel i taket. Rymligt vindsrum med spånskivor på golvet och synlig timmervägg. Halvt inrett rum över vardagsrummet med två enkelsängar. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en stor lada på ca. 150 m² + vind där man nu har bordtennis och liten barhörn. På taket ligger plåttak från 2002. I ladan finns f.d. stall som nu är lagringsplats och ett stort rum där det tidigare varit loppis. Mindre lada på ca. 50 m² med betongpannor på taket från 2002. Här finns gammalt utedass, lagringsrum och vedrum. Vindskjul för lösdrift av hästar, men som nu används som uteplats.

3 475 m² (friköpt) trädgård och naturtomt med helt ensligt läge utan grannar inom 250 m. omkrets. Lidhultsvägen löper dock ca. 65 m. från huset och det kan höras när det kommer bilar (ca. 20-30 i timmen), men den syns inte alls. Lång infartsväg till huset som kantas av vackra stengårdsgårdar. Många mysiga uteplatser och sittplatser fördelat på tomt. Äppelträd. En del av tomten (och en liten bit av grannstomten, med grannens godkännande) har använts till en hästhage och det finns ett litet skjul för lösdrift, men det har inte varit hästar i en del år nu. Ca. 1 km. från huset till Hästhultsskogens naturreservat med bevarad urskog och upp till 300 år gamla tallar och vid reservatet ligger även Hästhults Såg & Kvarn, som är den enda bevarade s.k. nickesågen i Kronobergs län och här löper även en liten å förbi och det hålls ibland musik



tillställningar vid kvarnen. Här finns flera andra naturreservat i närområdet, med ca. 1,5 km. till Rocknenområdets naturreservat, ca. 7 km. till naturreservat Norrnäs udde och ca. 10 km. till Årshultamyrens naturreservat, där det även finns fin badplats i Sandsjön och man kan bestiga kommunens högsta punkt "Hunnsberget", med enastående utsikt. Ca. 1,5 km. till den stora sjön Bolmen med ca. 5 km. till fin badplats med sandstrand vid Torarp och ca. 10 km. till ännu en fin badplats vid Odensjö. Ca. 9 km. till Lidhult med närmaste affär och ännu en badplats i Askraken med ytterligare naturreservat. Ca. 20 km. till färjan som går till Bolmsö och ca. 22 km. till fiskbutiken och restaurangen Tiraholms Fisk. Ca. 30 km. till Ljungby samhälle och ca. 50 km. till Halmstad, havet och färjan till Grenå. Ca. 80 km. till westernlandet High Chaparral och ca. 65 km. till Vallåsen Bike-Park och Kungsbyggets Äventyrspark (med bl.a. sommarrodel och zipline) på Hallandsås. Ca. 90 km. till skidbacken Isaberg Mountain Resort vid Hestra, där det även finns många sommaraktiviteter. Ca. 135 km. från Helsingborg, ca. 190 km. från Malmö.

Adress	Odensjö-Hylte Dungarna 1, 341 72 LIDHULT
Fastighetsbeteckning	Ljungby Odensjö-Hylte 1:26
Tomt	3 475 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen borrhälsbrunn från 2003. Brunnen är 69 m. djup och ger ca. 1 300 liter per timme. Bra vatten, men det finns lite järn, dock inte så mycket så att säljarna tyckt att filter behövs. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från ca. 1998. Avloppet inspekterades av kommunen 2022 utan att någon åtgärd behövs.
Planbestämmelser	Grundvattenskydd: Bolmen, Sjön. 2021-10-13. Akt. 0781-P2021/6 Laga kraft: 2021-11-13
Servitut, samfällighet, GAm.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 0781-97/103.1 Förmån: Ljungby Odensjö-Hylte 1:26, Last: Ljungby Odensjö-Hylte 1:4
Pantbrev	1 st, totalt 300 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 648 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 372 000 kr, småhusmark 276 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1897. Huset flyttat till platsen.
Fasad	Stående träpanel



Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och några isolerglas
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug och mekanisk frånluft i badrum
Tv & bredband	Parabol finns. . Fiber är indraget.

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	10 000	Vatten/avlopp	1 300
Renhållning	1 665	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	400	Försäkring	7 634	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					20 999

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 860 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.
Elförbrukning	3 500 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 000 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	300 000	400 000	500 000
Lånebelopp	1 700 000	1 600 000	1 500 000
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	4 463	4 200	3 938
Driftskostnad	1 750	1 750	1 750
Fastighetsavgift	405	405	405
Netto boendekostnad per månad	6 618	6 355	6 093

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

NUVARANDE ÄGARE

Ingelise Nortoft

VÄGBESKRIVNING

Adress: Högsma 1114, Glimåkra. GPS-koordinater: N 56° 18.1582', E 14° 12.8299'. Decimal: 56.30264, 14.21383. RT90: 6242767.14, 1401488.909. 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