



Avstyckad Gård - Kimmelsbygd 7126, Hallaryd.



Mangårdsbyggnad från ca. 1875 på ca. 130 m² + vind på ca. 60 m². Huset har renoveringsbehov, men framstår i gott skick och är redo att användas. Äldre tak, läcker inte och det finns bra sticketak som undertak. Skorsten och eldstäder ska kontrolleras innan bruk och takskyddsanordningar saknas. Egen brunn och nytt avlopp från 2023. Lada på ca. 260 m², mindre lada på ca. 65 m², garage på ca. 15 m², uthus på ca. 25 m². Uthusen behöver alla målas och ladan har sättningskada som behöver åtgärdas. 5 055 m² mycket naturskön tomt, utan synliga grannar, omgiven av vackert kuperat kulturlandskap. Ca. 500 m. till Helge Å med servitut till båtplats. Flera badsjöar på 6-7 km. avstånd. Ca. 98 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/2zsoeFlcGyc>

| | |
|------------------|----------------------------|
| Pris | 1 650 000 kr max eller bud |
| Objekttyp | Fritidshus |
| Antal rum | 7 |
| Boarea | 130 m ² |
| Tomtare | 5 055 m ² |

INTERIÖR

JC

Sida 1 av 6



| | |
|------------------|---|
| Antal rum | 7 varav 4 sovrum |
| Boarea | 130 m ² + biarea 60 m ² |
| Areakälla | Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning |

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kimmelsbygd 7126, Hallaryd är en avstyckad gård med mangårdsbyggnad med anor från ca. 1875 på ca. 130 m² boyta + ytterligare ca. 60 m² på oinredd vind, varav ca. 15 m² är halvt inrett till ett vävstolsrum med liten braskamin (ej i funktion). Mysig terrass på ca. 20 m² med vinrankor i taket, som ger många druvor. Huset är byggt i liggande timmer och har gammalt betongtegel tak på en sida och eternittak på andra sidan. Taket bör bytas innan länge, men det läcker inte och det finns bra sticketak som undertak. Huset har genomgått en omfattande renovering med de flesta ytskikt uppdaterade, köket uppdaterat och nytt enklare badrum med nya vatteninstallationer. Elinstallationer är äldre, dock uppdaterade med nytt säkringsskåp med automatsäkringar, men utan jordfelsbrytare. Vattenburen värme från effektiv kökspanna och därutöver vedspis i köket med den gamla bakugnen bevarad och en ny effektiv braskamin i vardagsrummet med glaslucka. Sotaren har inte varit här i lång tid, så skorsten och eldstäder behöver kontrolleras innan bruk och godkända stegar på taket och glidskydd för markstege ska etableras. Vatten från egen grävd brunn med brunnhus och en extra grävd brunn på tomten, som nu ej är i bruk. Vattnet är bra enl. säljaren, men det finns ingen analys, och brunnen har inte sinat. Nytt avlopp i form av en trekammarbrunn med infiltration (2023). Huset består av hall med betonggolvet och pärlspont bröstpanel på väggar och pärlspont i taket. Stort lantkök med målat trägolv, matplats, kökspanna, vedspis, bakugn, stor nyare gasolspis med elektrisk ugn, kylskåp, diskbänk och gott om skåp. Nyrenoverat badrum med enkel standard, som inte lever upp till dagens normer, då det finns nytt målat trägolv och ingen våtrumsmatta. Här finns WC, handfat, VVB och duschkabin med botten, så det inte belastar trägolvet. Stort sovrum med målat trägolv, dubbelsäng och enkelsäng. Verandarum med målat trägolv, ny altandörr, garderob och trappa till övervåning. Stort vardagsrum med målat trägolv, pärlspont i taket, nyare braskamin med glaslucka, nyare dubbel altandörr i glas till terrassen. Två lika stora sovrum med målade golvplank, fina gamla tapeter, direktverkande elvärme och bäddsoffor som slås ut till dubbelsängar. På övervåningen finns rymlig trapphall med målat trägolv och dörr till balkong med morgonsol. Golvet på balkongen är nyare, men räcket behöver målas och några brädor bytas. Inrett sovrum med liten kupa, målat trägolv, pärlspont i taket, dubbelsäng och enkelsäng. Ett par fönsterglas har sprickor och fönstren är generellt blandat med en del kopplade dubbelglas och en del enkelglasfönster med innerfönster. Resten av övervåningen är oinredd vind med gott om plats för lagring och det lilla rummet med vävstolen. Källarum på ca. 20 m². De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en Jättestor ladugård på ca. 260 m² med nytt plåttak på en sida och gamla betongtegel på baksidan. Ladan har haft vattenskada (innan plåttaket lades på), så den har satt sig i den ena sidan och behöver en omfattande reparation, eller så kan man välja att riva en del av ladan. Här finns mycket god plats för lagring, verkstad, gammalt stall och stor loge med plats för långbord och fester. Gammal tvättstuga på ca. 24 m² med gammalt betongtegel tak, där det finns ett rum som används till lek/festrum med gjutet betonggolv och en effektiv braskamin. Därutöver finns ett litet verkstadsrum. Garage på ca. 15 m² med gjutet golv. Tillbyggt täckt terrass på ca. 12 m² med strålande vacker utsikt över omkringliggande ängar med kvällssol. Mindre lada på ca. 65



m2 + gammalt sädeslager på vinden. Här finns gammalt stall, garage, vedbod och utedass.

5 055 m² (friköpt) trädgård och naturtomt med ensligt läge, utan synliga grannar. Flera äppelträd som ger gott om äpplen. Huset ligger tillbakadraget från liten landsväg, där det kommer enstaka bilar, men absolut inte starkt trafikerad och inte störande av betydelse. Vacker utsikt över omkringliggande kulturlandskap med ängsmarker och blandad skog. Flera bålplatser på tomten. Naturskönt område med endast 500 m. till Helge Å, där man även har servitutsrätt till en båtplats. Ca. 4 km. till Brokasjö, ca. 6 km. till Örsjön med badplats och ca. 7 km. till fin badplats i Vitasjö. Ca. 10 km. till Delary, där Helge Å breder ut sig till en stor sjö med ytterligare fin badplats. Ca. 11 km. till den stora sjön Römningen, där det också finns bra badplats. Ca. 15 km. till Osby samhälle, ca. 20 km. till Älmhult och ca. 23 km. till Markaryd. Ca. 98 km. från Helsingborg och ca. 155 km. från Malmö.

| | |
|--|---|
| Adress | Kimmelsbygd 7126, 343 96 HALLARYD |
| Fastighetsbeteckning | Älmhult Kimmelsbygd 1:30 |
| Tomt | 5 055 m ² , friköpt |
| Vatten & avlopp | Vatten indraget från egen grävd brunn, som inte sinat med nya vatteninstallationer. Vattnet är bra enl. säljaren, men det finns ingen analys. Avlopp till ny trekammarbrunn med infiltration från 2023. |
| Servitut, samfällighet, GA m.m. | Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 0765-01/45.1 Förmån: Älmhult Kimmelsbygd 1:30. Last: Älmhult Kimmelsbygd 1:23 Beskrivning: Rätt att använda ett 5 meter brett område serv a för utfart till allmän väg. Officialservitut. Förmån. Avlopp. Akt. 0765-01/45.2 Förmån: Älmhult Kimmelsbygd 1:30. Last: Älmhult Kimmelsbygd 1:23 Beskrivning: Rätt att anlägga, underhålla och förnya en infiltrationsanläggning i ungefärligt läge serv b. Officialservitut. Förmån. Båtplats. Akt. 0765-01/45.3 Förmån: Älmhult Kimmelsbygd 1:30. Last: Älmhult Kimmelsbygd 1:23 Beskrivning: Rätt att använda serv c som båtplats för en mindre båt. Inskrivna servitut och övriga gravationer: Fornlämning. L1954:4385 |
| Pantbrev | 1 st, totalt 431 250 kr |

TAXERING

| | |
|-----------------------|--|
| Typkod | 220, Småhusenhet, bebyggd |
| Taxeringsår | 2024 |
| Taxeringsvärde | Totalt 498 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 215 000 kr, småhusmark 283 000 kr |



BYGGNAD

| | |
|--------------------------|---|
| Byggnadstyp | 1 ½ plan |
| Byggår | 1875 |
| Fasad | Stående träpanel |
| Stomme | Liggande timmer |
| Grundläggning | Torpargrund |
| Grundmur | Natursten |
| Bjälklag | Trä |
| Fönster | 2-glasfönster och enkelglas med innerfönster |
| Tak | Betongpannor och eternit |
| Uppvärmning | Vattenburen värme med kökspanna, ved och direktel. |
| Ventilation | Självdug |
| Tv & bredband | 4G täckning med ca. 8 Mbit/s ner och ca. 2 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 | 8 000 | Vatten/avlopp | 1 200 | |
| Renhållning | 2 227 | Samfällighet/GA | 0 | Vägavgift/snö | 0 | |
| Sotning | 800 | Försäkring | 7 000 | Underhåll | 0 | |
| Övrigt | 0 | | | | | |
| | | | | | Summa årskostnad | 19 227 |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 735 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Installation av luft/luft, eller kanske en luft/vatten värmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk. Sotare har inte varit här i många år, men det skal vara sotning vart 3:e år vid fritidsbruk, så kostnaden är årlig snittkostnad baserat på detta.

Elförbrukning 3 000 kWh/år



| | |
|---------------------|------------------------------|
| Nätbolag | E-On |
| Elleverantör | E-On |
| Försäkring | Fullvärde i Länsförsäkringar |

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

| Kostnad vid slutpris 1 650 000 kr och kontantinsats: | 15 % | 20 % | 25 % |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Kontantinsats | 247 500 | 330 000 | 412 500 |
| Lånebelopp | 1 402 500 | 1 320 000 | 1 237 500 |
| Netto räntekostnad vid 4 % ränta | 3 273 | 3 080 | 2 888 |
| Driftskostnad | 1 602 | 1 602 | 1 602 |
| Fastighetsavgift | 311 | 311 | 311 |
| Netto boendekostnad per månad | 5 186 | 4 993 | 4 801 |

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

NUVARANDE ÄGARE

- Mads Ingrisch
- Nadja Alexandra Lyster

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kimmelsbygd 7126, Hallaryd. GPS-koordinater: N 56° 29.7795', E 13° 53.3211'. Decimal: 56.49633, 13.88869. RT90: 6264842.661, 1381965.749. 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