



## Villa/Gård - Ivla Björkhaga 1, Hamneda.



*Torp/landvilla från 1935 på ca. 165 m<sup>2</sup> + källare på ca. 30 m<sup>2</sup> och med ca. 40 m<sup>2</sup> terrass med stor markis i sydvästläge. Huset har renoverats 2005 och är i generellt gott skick, men behöver utvändig målning och lite kosmetisk renovering. Vattenburen värme med oljepanna samt luftvärmepump och två kakelugnar. Grävd brunn som inte sinat. Äldre avlopp som kommer behöva uppdateras, men inget föreläggande. Fristående vedeldad bastu på ca. 10 m<sup>2</sup>. Stor lada på 280 m<sup>2</sup>, som behöver nytt tak. 6 276 m<sup>2</sup> helt enslig tomt med ca. 1 km. till närmaste granne. Naturskönt och tyst! Ca. 10 km. till Vissjön. Ca. 120 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/fYvhDLIzkic>*

<b>Pris</b>	2 000 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	7
<b>Boarea</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Tomtare</b>	6 276 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR



---

<b>Antal rum</b>	7 varav 4-5 sovrum
<b>Boarea</b>	165 m <sup>2</sup> + biarea 30 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Ivla Björkhaga 1 v. Hamneda är en landvilla från 1935 på ca. 165 m<sup>2</sup> boyta + ca. 30 m<sup>2</sup> källare med vatteninstallationer, nyare oljepanna (2005), kombivarmvattenberedare (el/olja), 2 m<sup>3</sup> oljetank, grovdusch och gammal bakugn. Stor terrass på ca. 40 m<sup>2</sup> med markis i sydvästläge. Huset har genomgått en omfattande renovering år 2005 med bl. a. kök, badrum, målade ytskikt, nyinredd övervåning, isolerglasfönster (från 1990:talet i bottenplan och från 2005 på övervåning), delvist uppdaterade elinstallationer (dock ej automatsäkringar eller jordfelsbrytare), oljepanna, vitvaror m.m. Luftvärmepumpen med fjärrstyrning tillkom 2023 och används i dag för att hålla grundvärme på ca. 8 grader vintertid. Utvändigt behöver huset målas och trappa och några brädor på terrassen bör bytas, men annars är huset i gott skick och kan användas som det är. Man kan med fördel överväga att montera en luft/vatten värmepump eller pelletsbrännare i stället för oljepannan, särskilt om man tänker använda huset som permanentboende. Ut över olja och luftvärmepumpen så finns två riktiga porslinskakelugnar i matsal och vardagsrum. Vatten från egen grävd brunn med brunnhus som enl. säljaren inte har sinat, men kvaliteten är inte testad. Avlopp till äldre trekammarbrunn där infiltrationen troligen behöver uppdateras, men det finns inget föreläggande om detta i dagsläget. Huset består av köksingång med garderober och trappa till källaren. Rymligt lantkök med laminatgolv, matplats, gott om skåp, gasolspis med elektrisk ugn, spisfläkt, diskmaskin och kyl/frys (vitvaror från 2005). Matsal med trägolv, utgång till terrassen och brun porslinskakelugn. Vardagsrum med heltäckningsmatta (trägolv under), luftvärmepumpens innerdel och ännu en brun porslinskakelugn. Finingång från veranda med heltäckningsmatta på golvet och trappa till övervåningen. Badrum med våtrumsmatta, dusch, handfat, WC och tvättmaskin. På övervåningen finns rymlig möblerbar trapphall med målat trägolv och två enkelsängar. Sovrum 1 med målat trägolv, dubbelsäng och enkel garderob. Sovrum 2 med målat trägolv och dubbelsäng. Sovrum 3 med målat trägolv, dubbelsäng och våningssäng. Sovrum 4 med målat trägolv, dubbelsäng och garderober. De flesta möbler och andra inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en fristående vedeldad bastu (2005) på ca. 10 m<sup>2</sup> med plåttak och stålskorsten och en liten terrass på ca. 8 m<sup>2</sup>. Stor ladugård på ca. 280 m<sup>2</sup> med verkstad, lagringsplats, garage och stort höloft som man t ex skulle kunna använda som festlokal eller liknande lekplats. El är draget till ladan med utvändig 3-fas kontakt till att köra vedklyv eller ladda elbil. Taket på ladan är gammalt betongtegel i dåligt skick med flera tegel som förskjutits eller har trillat ner. Detta bör lagas omedelbart, eller med fördel bytas ut till nytt plåttak. Själva konstruktionen av ladan är sund och gedigen, så den förtjänar att räddas.

6 276 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgård/naturtomt med helt ensligt och mycket naturskönt läge i skogen, för ändan av sidoväg till grusväg, med ca. 1 km. fågelvägen till närmaste granne. Här finns inga trafikerade vägar i närheten, inga vindkraftsverk eller annat som kan störa lugnet - endast naturens egna ljud. Tomten består av gräsmatta och övervägande lövskog och runt tomten är det yngre björkskog närmast huset och annars mest yngre gran och tallskog. Riktigt trevligt stämning och atmosfär på platsen! Liten



grusväg passerar huset som slutar en liten bit förbi huset, ingen genomfartstrafik. Ca. 4 km. till närmaste skogssjö Ljungasjön, ca. 10 km. till den större Vissjön med båt/badplats. Ca. 1 km. till Prästebodaån, ca. 10 km. till Lagan och ca. 24 km. till den stora sjön Möckeln med Vedåsa och Marsholm naturreservat. Ca. 14 km. till Ljungby samhälle med det mesta man kan behöva av inköp, ca. 27 km. till Älmhult med den första IKEA, ca. 30 km. till Lagans golfklubb, ca. 27 km. till sjön Bolmen och ca. 50 km. till skidbacken Hanaslövsbacken vid Alvesta. Ca. 80 km. till skidbacken Vallåsen på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med bl. a. rodelbana och zipline sommartid. Ca. 120 km. från Helsingborg och ca. 175 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Ivla Björkhaga 1, 341 75 HAMNEDA
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ljungby Runkarp 2:22
<b>Tomt</b>	6 276 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från egen grävd brunn på tomten som inte har sinat. Vattenprov ej utfört, men säljarna har inte haft problem med vattnet. Avlopp till äldre trekammarbrunn, troligen med infiltration till stenkista. Köparen får räkna med att infiltrationen behöver uppdateras i framtiden, men inget föreläggande finns i dagsläget. Förväntad kostnad ca. 50 000 kr.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Gemensamhetsanläggningar: Andel i vägsamfälligheter Ljungby Ivla GA:8 och GA:9.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 843 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 605 000 kr, småhusmark 238 000 kr

#### BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan med källare
<b>Byggår</b>	1935
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Uteluftventilerad kryppgrund och källare
<b>Grundmur</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Isolerglasfönster
<b>Tak</b>	Plåt

JC

Sida 3 av 5



<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen värme med oljepanna, luftvärme och ved
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Tv &amp; bredband</b>	4G täckning med ca. 1 Mbit/s ner och ca. 1 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns inte i vägen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp för 559 kr per månad, men utan bindningstid ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	EI	15 000	Vatten/avlopp	1 300	
Renhållning	2 515	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	600	Försäkring	5 500	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>24 915</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 322 kr.

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarnas användning vid fritidsbruk, där huset hålls frostfritt med luftvärmepumpen.

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 2 000 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	300 000	400 000	500 000
Lånebelopp	1 700 000	1 600 000	1 500 000
Netto räntekostnad vid 4 % ränta	3 967	3 733	3 500
Driftskostnad	2 076	2 076	2 076
Fastighetsavgift	527	527	527
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>6 570</b>	<b>6 336</b>	<b>6 103</b>

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



---

## NUVARANDE ÄGARE

---

- Eva Nielsen
- Leon Nielsen

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Ivla Björkhaga 1, Hamneda. GPS-koordinater: N 56° 43.1537', E 13° 58.5984'. Decimal: 56.71923, 13.97664. RT90: 6289510.937, 1388043.658. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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](mailto:info@oedegaarde.dk)