



Villa/Gård - Ivla Björkhaga 1, Hamneda.



Torp/landvilla från 1935 på ca. 165 m² + källare på ca. 30 m² och med ca. 40 m² terrass med stor markis i sydvästläge. Huset har renoverats 2005 och är i generellt gott skick, men behöver utvändigt 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 m². Stor lada på 280 m², som behöver nytt tak. 6 276 m² 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>

Pris	1 890 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	7
Boarea	165 m ² + biarea 30 m ²
Tomtare	6 276 m ²

INTERIÖR

JC-000801

Sida 1 av 5



Antal rum 7 varav 4-5 sovrum

Boarea 165 m² + biarea 30 m²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Ivla Björkhaga 1 v. Hamneda är en landvilla från 1935 på ca. 165 m² boyta + ca. 30 m² källare med vatteninstallationer, nyare oljepanna (2005), kombivarmvattenberedare (el/olja), 2 m³ oljetank, grovdusch och gammal bakugn. Stor terrass på ca. 40 m² 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 m² med plåttak och stålskorsten och en liten terrass på ca. 8 m². Stor ladugård på ca. 280 m² 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 m² (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.

Adress	Ivla Björkhaga 1, 341 75 HAMNEDA
Fastighetsbeteckning	Ljungby Runkarp 2:22
Tomt	6 276 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	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.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggningar: Andel i vägsamfälligheter Ljungby Ivla GA:8 och GA:9.

TAXERING

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

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1935
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund och källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä



Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med oljepanna, luftvärme och ved
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	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 (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

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

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)

Kostnad vid slutpris 1 890 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	283 500	378 000	472 500
Lånebelopp	1 606 500	1 512 000	1 417 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 811	2 646	2 481
Driftskostnad	2 076	2 076	2 076
Fastighetsavgift	527	527	527
Netto boendekostnad per månad	5 414	5 249	5 084

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