



Villa/Fritidshus - Kvarnagården 1, Håcksvik.



Villa från 1942 på 111 m² + källare, täckt altan på 15 m² och två gäststugor på 13 m² och 18 m². Vedbod på 15 m². Huset är löpande renoverat och i fint skick. Två luftvärmepumpar. Vattenburet system finns, men defekt pelletspanna. Grävd brunn med bra vatten. Äldre avlopp som fungerar. 2 036 m² tomt med enastående sjöutsikt till Kvarnasjöarna i solnedgångsriktningen, där det finns brygga, båtplats och grillplats - utanför tomten. 20 km. från Svenljunga, 75 km. från Varberg och 165 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/UKTnwxY9aA8>

Pris	3 695 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	111 m ² + biarea 53 m ²
Tomtare	2 036 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2 sovrum
------------------	------------------

JC-000819

Sida 1 av 6



Boarea	111 m ² + biarea 53 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kvarnagården 1 vid Håcksvik är en landvilla eller fritidshus från 1942 på ca. 111 m² boyta + källare på ca. 53 m² och en täckt altan i söderläge på ca. 15 m². Härutöver finns två nyinredda gäststugor, en på ca. 13 m² och en på ca. 18 m² som dessutom har egen sydvästvärd terrass på ca. 12 m². Huset har genomgått en omfattande renovering under de senaste ca. 10 åren med alla ytskikt uppfräschade eller utbytta, dränering, nya fönster i bottenvåningen, elen genomgången och till stora delar utbytt, nya vattenrör, ny varmvattenberedare och även nya rör till vattenburen värme (pelletspanna defekt), två nyare luftvärmepumpar (2020), nytt badrum (2024) och nyare kök (2015). Huset hålls uppvärmt till 17 grader året om. På taket ligger betongpannor från början på 1980-talet. Vatten från grävd brunn gemensam med grannen med nyare pump (2020). Brunnen har inte sinat och har bra vatten (analys 2010). Avlopp till äldre trekammarbrunn som fungerar bra, men lever inte upp till dagens skärpta krav, så den kommer behöva uppdateras eller bytas i framtiden. Det finns inget krav om ändring i dagsläget. Huset består av hall med ingång från den täckta altanen med plastmatta på golvet, bröstpanel på väggarna, gips i taket och trappa till källare. Nyare kök med plastmatta på golvet, matplats, diskbänk, elspis med keramisk häll, spisfläkt, kylskåp och gott om skåp. Helt nytt kaklat badrum med elektrisk golvvärme, panoramafönster, badkar, handfat, WC och dusch. Hall och köksingång med ekparkett och plastmatta, luftvärmepump, trappa till övervåningen och förråd under trappan. Stort vardagsrum och matsal i öppen förbindelse med oljad ekparkett på golvet och panoramafönster med vacker sjöutsikt. På övervåningen finns trapphall med kontorsplats, parkettgolv och inspektionslucka i taket. Toalett med plastmatta på golvet, WC och handfat. Sovrum 1 med trägolv, dubbelsäng och garderober inbyggda i kattvindarna. Sovrum 2 med parkettgolv, dubbelsäng, enkelsäng i alkov, öppen spis (används ej, men fungerar) och garderober i kattvindarna. I källaren finns lounge med soffa, luftvärmepump och skåp. Pannrum med Baxi pelletspanna, som tyvärr inte fungerar. En luft/vatten värmepump rekommenderas i stället, om man vill använda det vattenburna systemet. Ny 150 liter varmvattenberedare. Extra badrum och tvättstuga med WC, handfat, dusch och tvättmaskin. Garage med plats för en bil. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns välisolerad gäststuga högt på tomten. Gäststugan är på ca. 13 m² och har heltäckningsmatta på golvet, inrett upp inocken, dubbelsäng och elvärme. Gäststuga nr. 2 ligger närmare sjön och är på ca. 18 m² med terrass i sydvästläge på ca. 12 m². Denna gäststuga är isolerad i väggar och tak, men inte golvet, som är av tegelsten. Här finns elindraget, dubbelsäng, panoramafönster med fantastisk utsikt och en Morsø braskamin med stålskorsten (ej kontrollerad eller godkänd av sotaren). Slutligen finns här ett uthus/vedbod på ca. 15 m² med gott om plats för ved och redskap.

2 036 m² (friköpt) kuperad naturtomt med trappor och stensättningar i flera nivåer. På och omkring tomten är det övervägande lövskog och givetvis en storslagen utsikt över Kvarnasjöarna i solnedgångsriktningen, som ligger ca. 50 m. från huset. Tomten går inte ner till sjön, men ägarna har muntligen lov att hålla nere växtlighet för att hålla utsikten fri, samt att har brygga, båt och grillplats vid sjöbredden. Liten grusväg passerar huset som är i stort sett ofrafikerad, bortsett från den fastboende grannen ca. 100 m. från



huset. Ca. 200 m. till den gamla Kvarnen, som är bevarad och är nu ett museum. Besökare till kvarnen tar en annan väg och passerar i regel inte förbi detta hus. Ca. 500 m. till den större Ballasjön och man kan köpa fiskekort till de närmaste sjöarna för ca. 100 kr. Ca. 2,5 km. till Stångån och ca. 5 km. till Hallands näst största å Åtran. Ca. 15 km. till den stora sjön Fegen med naturreservat. Ca. 17 km. till Överlida med närmaste affärer och ca. 20 km. till Svenljunga med det mesta man kan behöva. Ca. 40 km. till Ullared och berömd shopping på GeKås. Ca. 50 km. till Isaberg Mountain Resort med både skidbackar och många sommaraktiviteter. Ca. 60 km. till westernlandet High Chaparral. Ca. 75 km. till Varberg och havet och ca. 90 km. till Halmstad och färjan till Grenå. Ca. 165 km. från Helsingborg och ca. 220 km. från Malmö.

Adress	Kvarnagården 1, 512 95 HÅCKSVIK
Fastighetsbeteckning	Svenljunga Kvarnagården 1:8
Tomt	2 036 m ² , friköpt
Bilplats	Garage med plats för en bil.
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn som delas med grannen. Bra och rikligt med vatten och nyare vattenpump från 2020. Analys från 2010 med tjänligt resultat. Avloppet är äldre trekammarbrunn. Det fungerar fint och det finns inget föreläggande om ändring, men köpare får räkna med att nytt avlopp och/eller infiltration kommer behöva etableras i framtiden. Då kan man ev. göra avtal med grannen om en gemensam lösning och dela på kostnaden.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Vattentäkt avlopp. Akt. 15-HÅC-230.2 Förmån: Svenljunga Kvarnagården 1:8 Last: Svenljunga Gravsjögårde 1:2 Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 15-HÅC-230.3 Förmån: Svenljunga Kvarnagården 1:8 Last: Svenljunga Gravsjögårde 1:2 "Med lotten B (härskande) följer rätt att på Kvarnagården 1:2 (tjänande) 1. för husbehov taga vatten i brunne x samt rätt att underhålla ledning till densamma 2. för avloppsändamål använda brunnarna y och z samt rätt att underhålla ledning till desamma. 3. för utfart till allmän väg använda samfälliga vägen a vari Kvarnagården 1:2 (tjänande) har del".
Pantbrev	1 st, totalt 1 232 500 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 772 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 432 000 kr, småhusmark 340 000 kr



BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan med källare
Byggår	1942
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglas och kopplade fönster.
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	2 Luftvärmepumpar, öppen spis och vattenburet system med pelletspanna.
Ventilation	Självdug och luftvärmepumpar
Tv & bredband	4G täckning med ca. 25 Mbit/s ner och ca. 13 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns hos grannen, men inte indraget till denna fastighet. 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	22 000	Vatten/avlopp	1 005
Renhållning	3 676	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	4 630	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					31 311

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 790 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk, där huset hålls uppvärmt till 17 grader året om med luftvärmepumparna.

Elförbrukning 9 000 kWh/år

Nätbolag E-On



Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 695 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	554 250	739 000	923 750
Lånebelopp	3 140 750	2 956 000	2 771 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	5 496	5 173	4 850
Driftskostnad	2 609	2 609	2 609
Fastighetsavgift	483	483	483
Netto boendekostnad per månad	8 588	8 265	7 942

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

NUVARANDE ÄGARE

- Thorbjørn Bøgelund Kamper
- Sara Esther Nilsson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kvarnagården 1, Håcksvik. GPS-koordinater: N 57° 20.8573', E 13° 6.8509'. Decimal: 57.34762, 13.11418. RT90: 6361200.475, 1338011.8. 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