



Två hus - Kyllås SÖRGÅRDEN 1 & 2, Skillingaryd.



Två friliggande bostadshus från omkring 1880, som varit i samma släkt i 12 generationer! Oskars hus är ca 190 m² och Melkers hus ca 121 m². Fristående terrass på ca 30 m² med vedeldad badtunna för 8 personer. Båda huset är i gott skick med luftvärmepumpar, eldstäder och kompletterande elvärme. En del målning och byte av lite klädselpanel behövs. Mycket goda uthyrningsmöjligheter med totalt 18 bäddar. Vatten från gemensam borrhälsbrunn och gemensamt godkänt avlopp. Isolerad gäststuga på ca. 9 m². Uthus ca 15 m² och vedbod på ca 6 m². Två sammanhängande tomter på 8 747 m² (3 845 m² + 4 902 m²) med högt, naturskönt och helt ensligt läge i skogen. Ingen genomfart på grusvägen. Ca 1 km. till Kyllås skidbacke och ca 2,5 km till Kylesjön med vildmarksby man kan hyra. Ca 10 km till badplats vid Långasjön. Ca 210 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/aMtiCUWBful>

Pris	3 800 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	12
Boarea	311 m ²
Tomtare	8 747 m ²



INTERIÖR

Antal rum	12 varav 9 sovrum
Boarea	311 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstege

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Kyllås Sörgården 1, "Oskars hus", är ett rymligt och välhållet bostadshus på ca 190 m², uppfört omkring 1880 och löpande underhållet och uppdaterat. Mysig veranda med snickarglädje från 2024. Taket är betongpannor från 2021 med nya plåtar kring skorstenen, samt takstege enligt sotarens krav. Klädselpanelen är i huvudsak i gott skick men behöver målas och några brädor på ena gaveln behöver bytas pga. tidigare klättrväxter. Fönstren är äldre kopplade dubbelglas som skulle behöva skrapas och målas. Elsystemet är uppdaterat med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Vatten från borrarbrunn på 70 m och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (båda gemensamma med grannhuset). Uppvärmning sker via luftvärmepump och därutöver finns öppen spis med effektiv insats i vardagsrummet och direktverkande elvärme. Ingång från verandan via pardörrar till entré med laminatgolv och träpanel i taket. Nyare toalett med våtrumsmatta på golvet, WC och handfat. Stort vardagsrum med breda plankgolv, träpanel i taket, stor öppen spis med insats och trappa till övervåningen. Stort lantkök (renoverat ca 2018) med matplats, laminatgolv, träpanel i taket, diskbänk, induktionsspis, spisfläkt, ugn, vedspis, diskmaskin (2025), kyl/frys och gott om förvaring. Tvättstuga med våtrumsmatta, nyare vattenledningar (med elslinga), äldre men fungerande tvättmaskin och 150 liters varmvattenberedare. Skafferier. Köksingång i tillbyggnad med extra matplats, säkringsskåp och mikro. Matsal i öppen förbindelse med köket med parkettgolv, träpanel i taket och luftvärmepumpens innerdel. Sovrum eller kontor med parkettgolv, träpanel i taket, enkelsäng och garderob. På övervåningen finns en rymlig hall med breda plank på golvet och i taket och en inspektionslucka till vinden. Nyare badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, mekanisk ventilation och ett lagringsrum. Stort sovrum med trägolv, bred plank i taket, dubbelsäng, garderob och en äldre öppen spis (ej i bruk, igenmurad). Mindre sovrum med trägolv, breda plank i taket och dubbelsäng. Mindre sovrum med trägolv, träpanel i taket, enkelsäng och garderob. Mindre sovrum med trägolv, träpanel i taket och två enkelsängar. Brandskydd, brandstegar och synkroniserade brandlarm finns installerade. En del inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren. Kyllås Sörgården 2, "Melkers hus", är på ca 121 m² och också från omkring 1880, men tillbyggt ca. 1950. Huset är i gott skick och nymålat på framsidan, men resten behöver också målas. Övervåningen är helrenoverad. Ny veranda med snickarglädje (2024). Taket är betongpannor från 2013, som reparerades 2024, efter skada från en stor ek (nu fälld), med nya vindskivor och hänggränsor i den delen. Fönstren behöver också skrapas och målas och några bör bytas. Utvändigt vattenkran med hög kapacitet för att fylla badtunnan. Värme med luftvärmepump, öppen spis och direktverkande elvärme. Vatten från borrarbrunn på 70 m och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (båda gemensamma med grannhuset). Köksingång till rymlig hall med plastmatta på golvet, gott om avhållningsplats och trappa till övervåningen. Toalett med våtrumsmatta på golvet, WC och handfat. Tvättstuga med våtrumsmatta på golvet, nyare tvättmaskin, 150 liters varmvattenberedare, diskbänk och gott om skåp. Stort lantkök med matplats, plastmatta på golvet, diskbänk, gott om skåp, elspis, smal vedspis (sparspis, ej i bruk
--------------------	--



för närvarande), diskmaskin och kyl/frys. Utgång vida vacker pardörr till verandan. Vardagsrum med laminatgolv, luftvärmepump och stor öppen spis. Övre plan är nyligen renoverad med lång hall med laminatgolv, mysiga tapeter och extra gästsäng. Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, dusch, WC, handfat, elvärme och mekanisk ventilation. Sovrum med laminatgolv, två enkelsängar och blommiga tapeter. Större sovrums med laminatgolv, dubbelsäng och en öppen spis (ej i bruk, för nära väggen). Litet sovrums med laminatgolv, enkelsäng och gröna tapeter. Stort sovrums med laminatgolv, dubbelsäng och gott om garderober med spjålsäng. En del inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en isolerad gäststuga på ca 9 m² med elvärme, plastmatta på golvet och våningssäng med dubbelsäng nere och enkelsäng uppe. Redskapsbod på ca 15 m² med plåttak och el indraget. Vedbod på ca. 6 m². Gammalt uthus på ca 12 m² med äldre papptak, som behöver bytas. Jordkällare med naturstensvalv.

Tomterna är på totalt 8 747 m² bestående av två separata fastigheter. Tomten runt Oskars hus är 3 845 m² och runt Melkers hus 4 902 m². Helt ensligt och högt läge på högländet, omgiven av blandad lövskog, synliga klippor, öppna gräsytor och ca 300 meter över havet. Närmaste granne ligger ca 250 m bort fågelvägen och näst närmaste ligger 1 km från husen, så här är verkligen tyst och lugnt! Liten grusväg leder upp till fastigheten och det är bom för vägen, så här är ingen genomfart, endast fastighetsägaren och deras gäster har tillträde. Vägörening finns som sköter underhåll och snöröjning och kostnaden är ca 2-3 000 kr/år beroende på snömängd. Ca 1 km. från huset till Kyllås skidbacke med lift och värmestuga, som drivs av en lokal förening. Backen är 450 m. lång och fallhöjd på 75 m. De har snökanoner, så man kan åka skidor varje år och det finns även goda möjligheter för längdåkning. Ca 2,5 km till Kylesjön med den privata Vildmarksbyn, med vindskydd, pizzaugn, bålplats, badbrygga m.m. Denna kan hyras om man vill, men det går även komma ner till sjön på andra ställen. Det finns möjlighet att avtala om båtplats vid sjön, efter överenskommelse med säljaren. Ca 10 km till kommunal badplats med sandstrand vid Långasjön. Ca 1,2 km till mycket goda vandringsmöjligheter på Högländsleden. Ca 12 km. till Skillingaryd samhälle med närmaste affärer och ca. 20 km. till Vaggeryd. Ca 20 km till storslagna Store Mosse Nationalpark och ca 30 km. till både Isaberg Mountain Resort och till vilda-västern landet High Chaparral. Ca 55 km. från Jönköping, ca 210 km. från Helsingborg och ca 265 km. från Malmö.

Adress	Kyllås SÖRGÅRDEN 1 & 2, 568 92 SKILLINGARYD
Fastighetsbeteckning	Vaggeryd Kyllås 1:24 & 1:25
Tomt	8 747 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrhälsbrunn på ca. 70 m. borrhäls direkt i den gamla grävda brunnen i sitt brunnhus på andra sidan vägen med servitut. Vattnet är bra och brunnen har inte sinat. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2009, som också ligger på andra sidan vägen med servitut. Vatten och avlopp är gemensamt för båda husen.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Akt. 06-ÅKE-463.3 Förmån: Vaggeryd Kyllås 1:25. Last: Vaggeryd Kyllås 1:21 Väg, vattentäkt, vattenledning. Officialservitut. Förmån. Akt. 06-ÅKE-434.1 Förmån: Vaggeryd Kyllås 1:24. Last: Vaggeryd Kyllås 1:21



Vattenledning.

Officialservitut. Förmån. Akt. 06-ÅKE-434.2
Förmån: Vaggeryd Kyllås 1:24. Last: Vaggeryd Kyllås 1:21
Väg, Vattentäkt.

Officialservitut. Förmån. Akt. 06-ÅKE-434.3
Förmån: Vaggeryd Kyllås 1:24. Last: Vaggeryd Kyllås 1:25
Vattenledning, avloppsledning.

Rättigheter last:
Officialservitut. Last. Akt. 06-ÅKE-463.3
Förmån: Vaggeryd Kyllås 1:24. Last: Vaggeryd Kyllås 1:25
Vattenledning, avloppsledning.

Gemensamhetsanläggningar:
Andel i vägsamfällighet: Vaggeryd Kyllås GA:1

Pantbrev 2 st, totalt 340 000 kr

TAXERING

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 1 164 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 834 000 kr, småhusmark 330 000 kr

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 1 034 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 699 000 kr, småhusmark 335 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan
Byggår	1880
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster med spröjs
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepumpar, ved och elvärme.



Ventilation Luftvärmepumpar och självdrag

Tv & bredband 5G täckning med ca. 65 Mbit/s ner och ca. 29 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 250 Mbit/s ner och ca. 75-100 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid (<https://www.starlink.com/>).

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	25 000	Vatten/avlopp	2 500
Renhållning	3 065	Samfällighet/GA	3 000	Vägavgift/snö	0
Sotning	1 200	Försäkring	9 300	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					44 065

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 16 485 kr.

Kommentar Dessa kostnader gäller båda husen samlat och baseras på säljarens kostnader vid omfattande uthyrningsverksamhet med mellan 1 000 - 2 000 gästnätter. Vid normalt fritidsbruk kommer kostnaderna för el, sotning, renhållning och avloppstömning vara betydligt lägre. Kostnaden för väg och snöröjning beror i hög grad på snömängden respektive år.

Elförbrukning 18 000 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 800 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	570 000	760 000	950 000
Lånebelopp	3 230 000	3 040 000	2 850 000
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	5 653	5 320	4 988
Driftskostnad	3 672	3 672	3 672
Fastighetsavgift	1 374	1 374	1 374
Netto boendekostnad per månad	10 699	10 366	10 034

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



NUVARANDE ÄGARE

Annie Charlotte Johansson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kyllås Sörgården 1 & 2, Skillingaryd. GPS-koordinater: N 57° 26.5242', E 13° 55.4807'. Decimal: 57.44207, 13.92468. RT90: 6370076.309, 1387082.2. 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