



Mangårdsbyggnad - Kyllås SÖRGÅRDEN 1, Skillinga...



Friliggande mangårdsbyggnad från omkring 1880, som varit i samma släkt i 12 generationer! "Oskars hus" är ca 190 m² och i två fulla våningar. Fristående terrass på ca 30 m² med vedeldad badtunna för 8 personer. Huset är i gott skick med luftvärmepump, eldstäder och kompletterande elvärme. En del målning och byte av lite klädselpanel behövs. Mycket goda uthyrningsmöjligheter och möjlighet att köpa det enda grannhuset - "Melkers hus" på ca 121 m² med egen friköpt tomt på 4 902 m² - totalt 18 bäddar, om man köper båda husen. Vatten från gemensam borrhälsbrunn och gemensamt godkänt avlopp. Isolerad gäststuga på ca. 9 m² hör till tomten på Melkers hus. Uthus ca 15 m² och vedbod på ca 6 m² hör till Oskars hus. Trädgård och naturtomt med synliga klippor på 3 845 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	1 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	7
Boarea	190 m ²
Tomtare	3 845 m ²

JC-000850

Sida 1 av 6



INTERIÖR

Antal rum	7 varav 5 sovrum
Boarea	190 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

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 klätterväxter. Fönstren är äldre kopplade dubbelglas som skulle behöva skrapas och målas. Elsystemet är uppdaterat med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Vatten från borrad brunn 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, garderober 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.

Ut över huset finns en redskapsbod på ca 15 m² med plåttak och el indraget. Vedbod på ca. 6 m². Fristående terrass med stor vedeldad badtunna med plats för 8 personer.

3 845 m² (friköpt) trädgård och naturtomt, helt ensligt och högt läge på höglandet, omgiven av blandad lövskog, synliga klippor, öppna gräsytor och ca 300 meter över havet. Enda granne är "Melkers hus", som man kan välja att köpa samtidigt, om man önskar. Därutöver är närmaste granne 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 Kyllsjön 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 Höglandsleden. 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, 568 92 SKILLINGARYD
Fastighetsbeteckning	Vaggeryd Kyllås 1:25
Tomt	3 845 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. 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

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 164 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 834 000 kr, småhusmark 330 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan
Byggår	1880

JC-000850

Sida 3 av 6



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	Luftvärmepump 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 8 730 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 1 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	299 250	399 000	498 750
Lånebelopp	1 695 750	1 596 000	1 496 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 968	2 793	2 618
Driftskostnad	3 672	3 672	3 672
Fastighetsavgift	728	728	728
Netto boendekostnad per månad	7 368	7 193	7 018

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, 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