Mangårdsbyggnad - Kyllås SÖRGÅRDEN 2, Skillinga…

Friliggande mangårdsbyggnad från omkring 1880, som varit i samma släkt i 12 generationer! "Melkers hus" är ca 121 m² och i två våningar men nyrenoverad övervåning. Huset är i gott skick med luftvärmepump, eldstäder och kompletterande elvärme. En del målning behövs. Mycket goda uthyrningsmöjligheter och möjlighet att köpa det enda grannhuset - "Oskars hus" på ca 190 m² med egen friköpt tomt på 3 845 m² - totalt 18 bäddar, om man köper båda husen. Vatten från gemensam borrad brunn 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 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 Kyllesjön med vildmarksby man kan hyra. Ca 10 km till badplats vid Långasjön. Ca 210 km från Helsingborg. Filmvisning: https://youtu.be/aMtiCUWBfuI

Pris	1 645 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	121 m²
Tomtarea	4 902 m²

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4-5 sovrum
Boarea	121 m²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kyllås Sörgården 2, "Melkers hus", är på ca 121 m² 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 hängrännor i den delen. Fönstren behöver också skrapas och målas och några bör bytas. Utvändig vattenkran med hög kapacitet för att fylla badtunnan. Värme med luftvärmepump, öppen spis och direktverkande elvärme. Vatten från borrad brunn på 70 m och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (båda gemensamma med grannhuset). Köksingång till rymlig hall med plastmatta på golvet, gott om avhängningsplats 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 sovrum med laminatgolv, dubbelsäng och en öppen spis (ej i bruk, för nära väggen). Litet sovrum med laminatgolv, enkelsäng och gröna tapeter. Stort sovrum med laminatgolv, dubbelsäng och gott om garderober med spjälsäng. 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. Gammalt uthus på ca 12 m² med äldre papptak, som behöver bytas. Jordkällare med naturstensvalv.

4 902 m² (friköpt) helt ensligt och högt läge på höglandet, omgiven av blandad lövskog, synliga klippor, öppna gräsytor och ca 300 meter över havet. Ut över "Oskars hus" 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. Vägförening 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 Kyllesjön 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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

	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 2, 568 92 Skillingaryd
Fastighetsbeteckning	Vaggeryd Kyllås 1:24
Tomt	4 902 m², friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från borrad brunn på ca. 70 m. borrad 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.	Andel i vägsamfällighet: Vaggeryd Kyllås GA:1 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.
Pantbrev	1 st, totalt 60 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 034 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 699 000 kr, småhusmark 335 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1880
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Platta på mark och torpargrund
Grundmur	Betong, natursten

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Luftvärmepump och självdrag
Tv & bredband	Internet: 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		El	25 000	Vatten/avlopp	2 500
Renhållning	3 065	Samfällighet/GA	3 000	Vägavgift/snö	
Sotning	1 200	Försäkring	9 300	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	**44 065**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 7 755 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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 645 000 kr och kontantinsats:	**15 %**	**20 %**	**25 %**
Kontantinsats	246 750	329 000	411 250
Lånebelopp	1 398 250	1 316 000	1 233 750
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 447	2 303	2 159
Driftskostnad	3 672	3 672	3 672
Fastighetsavgift	646	646	646
Netto boendekostnad per månad	**6 765**	**6 621**	**6 477**

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 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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde