



Villa/Fritidshus - Dämhult 101, Kinnared.



Landvilla från 1946 på ca 100 m² + källare. Huset är klätt med mexitegelplattor, men det är ett gediget trähus bakom. Huset har stått tomt länge och det har stort renoveringsbehov, men det finns fungerande el och tjänligt vatten. Avlopp till enkel stenkista (ej godkänt). Gammalt vattenburet värmesystem, som ej fungerar i dag. Två uthus på vardera ca 50 m², det ena med inrett gästrum och det andra med verkstad. 2 277 m² nyavstyckad tomt med helt ensligt och naturskönt läge, utan grannar inom 200 m. Möjlighet att hyra vildsvinsjakt, om köparen önskar. Ca 2,5 km till badplats i Hålsjön vid Drängsered. Ca 125 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/qQQilmqvUX4>

Pris	549 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	100 m ² + biarea 56 m ²
Tomtare	2 277 m ²

INTERIÖR

JC-000877

Sida 1 av 5



Antal rum	5 varav 2-3 sovrum
Boarea	100 m ² + biarea 56 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Dämnhult 101 vid Kinnared och Drängsered är en landvilla från 1946 på ca 100 m² boyta + ca 56 m² i källaren. Huset har mycket stort renoveringsbehov, men det har en gedigen träkonstruktion med klädsel av mexitegelplattor utanpå, alltså inte ett tegelhus. Klädselpanel finns bakom, men skicket är osäkert. På taket ligger eternitplattor som håller tätt, men behöver rensas från mossa och ett par plattor läggs upp igen. På sikt bör taket bytas och man kunde med fördel lägga plåttak ovanpå. Trägolvet i hela huset i generellt gott skick, då de varit skyddade under plastmattor. Trä finns även i taken, under masonit/spännpapp, om man vill plocka fram detta igen. Fönstren är kopplade dubbelglas med bra kärnvirke, men alla fönster behöver skrapas, målas och kittas om man vill behålla dem, alternativt byta dem. Här finns vattenburet system med gamla element och en olja/ved kombipanna i källaren från 1976 som inte är i funktion och det lönar sig sannolikt inte att försöka reparera. Vid fritidsbruk rekommenderas i stället en eller två luftvärmepumpar i kombination med att montera en effektiv braskamin i vardagsrummet i stället. Vid tänkt permanentboende kan man välja att renovera eller byta ut det vattenburna systemet och ev. montera luft/vatten värmepump. Kallt vatten indraget med fungerande vatteninstallation från egen grävd brunn som nyligen har rensats och med god tillrinning av vatten och ny analys från 2026 med tjänligt resultat (anmärkning ang. pH-värde, alkanitet och kolsyra). Avlopp till enkel stenkista (ej godkänt). Elinstallationer är gamla, men fungerande och med aktivt abonnemang.

Huset består av en hall med trägolv, gamla tapeter och trappa till källaren samt ett litet tvättrum med handfat. Rymligt lantkök med trägolv, diskbänk, många skåp, gammalt kylskåp, gammal elspis och spisfläkt (funktion okänd) samt rymligt skafferi. Matsalsrum med trägolv. Vardagsrum med trägolv och plats för att montera braskamin om man vill. Hall med trappa till övervåningen och garderob. På övervåningen finns liten trapphall med trägolv, enkelt kök med trägolv, diskbänk med kallt vatten (funktion okänd), gammal vedspis (ej i bruk) och dubbla skafferiskåp. Om man inte behöver två kök kan man med fördel bygga om detta rum till ytterligare ett sovrum, eller badrum. Sovrum 1 i kupa med trägolv. Sovrum 2 med trägolv och flera rymliga kattvindar, som man kan välja att integrera för ytterligare golvyta. Full källare med gott om plats för lagring, stort pannrum och verkstad med den gamla pannan, oljetank, arbetsbänk, säkringar, två gamla frysboxar (funktion okänd) och fungerande vatteninstallation med vattenpump och hydrofor. Gammal tvättstuga med mycket gamla tvättmaskiner (funktion okänd). Mycket spartanskt badrum med badkar. Toalett finns inte och har aldrig funnits i huset, det finns i stället utedass i uthuset.

Ut över huset finns uthus på ca 50 m² med gammalt eternittak, som har hål som nödortfött lappats med presenning. I detta uthus finns garage, en hall med mycket dåligt golv som delvis rasat ner och ett inrett gästrum med trägolv, vedspis och garderob. Ytterligare uthus på ca. 50 m² med plåttak, garage/verkstadsrum, utedass och ett rum där trägolvet har rasat (resten har gjutet golv). På baksidan finns ett vedskjul som har rasat, men med gott om ved kvar.

2 277 m² (friköpt, nyavstyckad) natur/trädgårdstomt med helt ensligt läge i skogen med



över 200 m. fågelvägen till närmaste granne. Liten landsväg passerar tomten med mycket lätt lokal trafik. Vägen snöröjs vintertid, så det är lätt att komma hit hela året om. Tomten består av gräsmatta och blandad lövskog och har inte skötts på många år. Tomten är även omgiven av övervägande lövskog och det kommer gott om ljus och luft ner till huset och platsen har en riktigt trevlig atmosfär. Om köparen önskar finns det möjlighet att hyra vildsvinsjakt på säljarens mark alldeles i anslutning till huset. Ca 1 km. från huset till Hylte sjö och ca. 2,5 km till fin badplats med badbrygga, hopptorn och omklädningsrum i Hålsjön vid Drängsered. Ca 3 km. till mycket goda vandringsmöjligheter på Hallandsleden. Ca 11 km till Torup samhälle med affärer, ytterligare badplats i Sjögårdssjön och fina vandringsmöjligheter omkring det vackra Bosgårdsfallet. Ca 13 km. till den stora sjön Fegen med flera badplatser och naturreservat. Ca 30 km till berömd shopping i GeKås i Ullared. Ca 43 km till havet vid Falkenberg och ca 50 km till Halmstad. Ca. 70 km till skidbacken Isaberg Mountain Resort och ungefär samma avstånd till westernlandet High Chaparral. Ca 125 km från Helsingborg och ca 185 km från Malmö.

Adress	Dämhult 101, 314 95 Kinnared
Fastighetsbeteckning	Hylte Dämhult 2:8
Tomt	2 277 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten med god tillrinning. Brunnen är nyligen upprensad och vattenanalys utförd med tjänligt resultat med anmärkningar ang. lågt pH-värde, alkanitet och kolsyra. Avlopp till enkel stenkista (ej godkänt).

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 661 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 460 000 kr, småhusmark 201 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla med källare
Byggår	1946
Fasad	Mexitegel på träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas

JC-000877

Sida 3 av 5



Tak	Eternit
Uppvärmning	Vattenburen värme med olja/vedpanna (defekt)
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	5G täckning med ca. 38 Mbit/s ner och ca. 5 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 349-749 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		EI	10 000	Vatten/avlopp
Renhållning	1 459	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	500	Försäkring	5 000	Underhåll
Övrigt				
				Summa årskostnad 16 959

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 958 kr.

Kommentar Huset har stått obebott i flera år, så det finns ingen faktisk driftskostnad. Detta är ett estimat baserat på förväntat fritidsbruk.

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 549 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	82 350	109 800	137 250
Lånebelopp	466 650	439 200	411 750
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	817	769	721
Driftskostnad	1 413	1 413	1 413
Fastighetsavgift	413	413	413
Netto boendekostnad per månad	2 643	2 595	2 547

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



NUVARANDE ÄGARE

Hans Fredrik Göran Johansson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Dämhult 101, Kinnared. GPS-koordinater: N 57° 1.2099', E 12° 59.4440'. Decimal: 57.02016, 12.99073. RT90: 6325052.585, 1329076.671. 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