



Gård - Humlered Sjölid 1, Kalv.



Sjölid är en gård med två separata bostadshus; ett från 1850, renoverat 2020-2022, på ca. 55 m² och ett från 2018 på ca 40 m² + sovloft. Lada på 110 m² och ett pumphus. Djupborrad brunn 35 m från 2018. Avlopp från båda husen till trekammarbrunn med infiltration 2018. 58 000 m² eller 5,8 hektar stor natur/skogstomt med helt ensligt läge för ändan av sidoväg till grusväg. Möjlighet för småviltjakt. Tomten är helt inne i naturreservat Fegen med gångavstånd till sjön (ca 250 m) och ca 1,5 km till fin sandstrand. Fiskerätt i sjön. 155 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/F-LHFJEUKJY>

Pris	2 750 000 kr max eller bud
Objekttyp	Gård med två hus.
Inriktning	Fritid, skog
Areal	5,8 ha
Antal skiften	2

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN



Beskrivning

Humlered Sjölid 1 vid Kalv är en fastighet med två separata bostadshus och stor tomt om totalt ca 58 000 m² med åker, äng och gles lövskog runt de båda bostadshusen och ladugården och skogen ner i riktning mot den stora sjön Fegen, som numera är naturreservat, vilket innesluter hela fastigheten. Här finns två separata fastigheter som säljs samlat, varav den ena omfattar skog och lada om 52 794 m² och den andra båda husen med tomt om 5 206 kvm. Läget är påtagligt ostört med infart via sidoväg till grusväg som slutar vid fastigheten, utan genomfartstrafik och utan närliggande grannar. Husen är på ca 55 m² och 40 m², där det äldsta är byggt i liggande timmer någon gång runt mitten på 1800-talet och det andra är nybyggt 2018. Husen ligger ca. 60 meter från varandra, så fastigheten lämpar sig både för när man har gäster, eller två familjer som går samman. Det gamla huset har genomgått en omfattande renovering ca 2020-2025 med nya ytskikt, fönster, dörrar, tak, elinstallationer, badrum, pentry, luftvärmepump, terrass mm. Här finns hall med automatsäkringar, frysbox och trappa till den oinredda vinden, där man skulle kunna göra sovloft vid behov. Stort vardagsrum med målat trägolv, pärlspont i taket, bröstpanel och tapet på väggarna, luftvärmepumpens innerdel, soffa och extra sängar som kan placeras efter behov. Vardagsrummet har öppen förbindelse via hall till köket/pentryt med matplats, utgång till terrassen, liten diskbänk, några få köksskåp samt airfryer och kyl/frys. Det finns ingen elspis i dag. Sovrum med målat trägolv och två enkelsängar. Badrum med våtrumsmatta på golvet och i duschen, WC, handfat, varmvattenberedare och en rymlig dusch. Det finns lite renoveringsbehov kvar, men som kan ordnas lite efter hand. Det finns spår av fukt i taket i duschen, men dessa härstammar från innan nuvarande taket lades (2025), så det är endast kosmetiskt. På väggen i hallen/köket sitter skivor som liknar pärlspont, men är det inte. De har buktat sig pga. temperaturskillnader och borde bytas. En bit pärlspont i taket i köket har släppt och bör fästas upp igen och golvet vid terrassdörren behöver kontrolleras. Det saknas även hänggrännor, vilket borde monteras.

Det nyare huset från 2018 är på ca 40 m² och därutöver en stor terrass. Detta är också ett timmerhus och består av stort vardagsrum/kök, som är öppet upp inocken med stege upp till ett mysigt sovloft. Här finns laminatgolv, matplats, soffgrupp, luftvärmepump, panoramafönster med fin utsikt över ängarna och kök med diskbänk, elspis med två plattor och kyl/frys. Därutöver finns en rymlig hall, ett badrum med våtrumsmatta på golvet, WC, handfat och duschkabin samt ett sovrum med dubbelsäng, garderob och säkringsskåp med automatsäkringar. Rejäl terrass även här, som är delvist täckt. Djupborrad brunn (2018) på ca 35 m. med eget pumphus och vattenfilter. Nyare godkänt avlopp (2018) i form av trekammarbrunn med infiltration. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över husen finns en rejäl ladugård från ca 1910 på ca 110 m². Ladan har plåttak och gott om plats för lagring och så finns en separat container för lagring av åkgräsklippare, verktyg mm. El finns inte i ladan, men går att dra ovan mark vid behov. Pumphus med vatteninstallationer. Lektuga.

58 000 m² (eller knappa 6 hektar eller 12 tunnland) idyllisk, helt ensligt, ostört och naturskönt belägen natur/skogstomt, för ändan av en enskild skogsväg, bestående av två fastighetsbeteckningar, där 1:9 är på 5 206 m² runt bostadshusen och 1:2 är på 52 794 m² med skogen, lite ängsmark i anslutning till husen och ladugården, där man skulle kunna inreda hästboxar och utveckla stället till en liten hästgård om man ville. Skogen består av blandskog med en del gles lövskog runt byggnaderna och annars övervägande yngre barrskog i behov av gallring och översyn. Här finns inget betydande skogsvärde, men man är mer än rikligt självförsörjande med ved och sköter man skogen väl, genererar man även ett högre ekonomiskt värde på sikt. Natur och härlighetsvärdet är däremot helt i topp och fastigheten ligger helt inom Naturreservat Fegen på totalt 896 hektar, vilket bjuder på en mängd naturupplevelser, med både småviltjakt på tomten,



fiskerätt i sjön, som har 17 fiskarter varav vårsiklöjan är närmast unik för Fegen, och ett mycket rikt fågelliv med ett 90-tal häckande fågelarter runt sjön (t ex storlom, fiskgjuse, rödbena, havstrut och kanadagäss). Detta medför dock även vissa begränsningar och etablerade föreskrifter för reservatet skall naturligtvis noga följas. Sjön Fegen är en stor sjö på ca. 24 km² och ca 19 km. lång och från husen är det ca 250 m. fågelvägen och ca 500 m. om man följer vägen med möjlighet att göra en egen stig genom skogen om man vill. Ca 1,5 km. från husen till oerhört vacker badplats med sandstrand. För att komma till stranden på bilderna går man vidare ner för grusvägen (innan ni svängde ner till huset) och tag därefter första väg till höger (bom för vägen) och följ denna tills den slutar. Ca 5 km. från byn Kalv med trevlig lanthandel. Ca 10 km. till Mårdaklev, där det bl a finns skola, 18-håls golfbana och ån Åtran. Ca 35 km. till Ullared och berömd shopping i Ge-Kås, där man kan köpa allt man kan tänka sig. Ca 57 km. till skidbacken Isaberg Mountain Resort vid Hestra och ca 65 km. till westernlandet High Chaparral. Ca 75 km. från Varberg och Falkenberg, ca 110 km. från Göteborg, ca 155 km. från Helsingborg och ca 210 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Ansökningsavgift på 5 200 kr betalas av köparen och återbetalas ej vid avslag. Normal handläggningstid är ca. 30 dagar och affären villkoras givetvis av att förvärvstillstånd beviljas för köparen.

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>.

Adress	Humlered Sjölid 1, 512 61 Kalv
Fastighetsbeteckning	Svenljunga Humlered 1:2 & 1:9
Planbestämmelser	Naturreservat: Fegen, 2010-03-15, aktnr. 1465-P83. Laga kraft 2012-02-02.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Humlered 1:9: Mulbete, avtalsservitut, akt 15-IM4-25/108.1 Avtalsservitut enligt köpekontrakt bildat vid avsöndringen 1909-10-26 till förmån för 1:2 och numera även 1:9 (som avstyckats från denna) att begagna utfartsväg till allmänna bygdevägen över grannfastigheten Humlered 1:5. Fiskerätt i sjön Fegen.
Pantbrev	3 st, totalt 300 000 kr

TAXERING

Taxeringsenhet 110, Obebyggd lantbruksenhet

Taxeringsår 2023. Taxeringsvärde 344 000 kr, fördelat på skog 304 000 kr, övrigt 40 000 kr

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 702 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 522 000 kr, småhusmark 180 000 kr

AREAL



Taxerad areal

Totalt 5,8 ha fördelat på skog 3 ha, åker 1 ha, övrigt 1,8 ha

BOSTADSBYGGNADER

Torp

Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	Ca 1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca 60 Mbit/s ner och ca 42 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) + 390 kr per månad. Se: https://www.starlink.com/ .
Renoveringar	2020-2025

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
Boarea	55 m ²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	15 000	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	2 705	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning		Försäkring	8 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					27 205

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk och omfattar båda husen.
------------------	---



Elförbrukning 5 000 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

1-plansvilla

Byggnadstyp 1-plansvilla

Byggår 2018

Byggnadssätt Välisolerat timmerhus byggt med platta på mark. Papptak.

Uppvärmning Luftvärmepump och direktverkande el.

INTERIÖR

Antal rum 2

Boarea 40 m² + biarea 10 m²

EKONOMIBYGGNADER

Lada

Ut över husen finns en rejäl ladugård från ca 1910 på ca 110 m². Ladan har plåttak och gott om plats för lagring och så finns en separat container för lagring av åkgräsklippare, verktyg mm. El finns inte i ladan, men går att dra ovan mark vid behov.

Pumphus

Pumphus med vatteninstallationer.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 27 205 kr

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk och omfattar båda husen.

Elförbrukning 5 000 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkringsbolag Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	412 500	550 000	687 500
Lånebelopp	2 337 500	2 200 000	2 062 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	4 091	3 850	3 609
Driftskostnad	2 267	2 267	2 267
Netto boendekostnad per månad	6 358	6 117	5 876

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

NUVARANDE ÄGARE

Peter Fanøe-Christensen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Humlerød Sjølid 1, Kalv. GPS-koordinater: N 57° 14.8881', E 13° 7.7289'. Decimal: 57.24814, 13.12881. RT90: 6350091.269, 1338456.551. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk