



## Ulvberga 8 "Brötan" v. Hallaryd



Charmende fritidshus med aner fra 1880'erne, tilbygget i 1960'erne, på ca. 127 m<sup>2</sup> boligareal plus en integreret, overdækket altan på ca. 9 m<sup>2</sup>. 5 værelser, heraf 4 soveværelser. Betontegltag fra ca. 10 år siden, nyt sikringsskab og fiber indlagt. Elvarme, kraftig "Bekkasin"-brændeovn og pejs. Gravet brønd med en boring på ca. 40 m nede i den gravede brønd og afløb til godkendt trekammerbrønd med nedsivningsanlæg fra 2023. Isoleret gæstehus på ca. 25 m<sup>2</sup> med gæsteværelse og ekstra toilet samt åbent brænde- og redskabsskur på ca. 20 m<sup>2</sup>. 5 804 m<sup>2</sup> frikøbt naturgrund med stengærder, masser af ribs, solbær og hindbær, klippede stier og rigeligt med brændeskov, omgivet af løvskov og enge. Ca. 5 km til badeplads ved Vitasjön og ca. 3 km til Helge å og Hallaböke naturreservat. Ca. 95 km fra Helsingborg.

Filmrundvisning: <https://youtu.be/WLlKPbBoF30>

Denne beskrivelse er oversat fra den svenske objektsbeskrivelse. Ved eventuelle fejl eller uoverensstemmelser i oversættelsen er det den svenske version, der gælder, og mægleren påtager sig intet ansvar for fejl i oversættelsen.

|                       |                                                                         |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pris</b>           | SEK 2 295 000 (maxpris eller bud) (ca. DKK 1 548 000 / ca. EUR 207 000) |
| <b>Objekttype</b>     | Fritidshus, frikøbt                                                     |
| <b>Antal værelser</b> | 5                                                                       |
| <b>Boligareal</b>     | 127 m <sup>2</sup>                                                      |



---

**Grundareal** 5 804 m<sup>2</sup>

---

## INTERIØR

---

**Antal værelser** 5 stk., heraf 4 soveværelser

**Boligareal** Ca. 127 m<sup>2</sup> (arealkilde: ejendomsvurderingen) + integreret altan ca. 9 m<sup>2</sup>

**Arealkilde** Arealoplysninger ifølge ejendomsvurderingen.

Dertil integreret, overdækket altan ca. 9 m<sup>2</sup>.

---

## GENERELT OM EJENDOMMEN

---

**Beskrivelse** Ulvberga 8, også kaldet Brötan, ligger i Hallaryd i Älmhult kommune i det sydlige Småland, ikke langt fra grænsen til Skåne. Huset er et fritidshus med aner fra 1880'erne, bygget med konstruktion af træ og tilbygget i 1960'erne. Boligarealet er ca. 127 m<sup>2</sup> ifølge ejendomsvurderingen, og dertil kommer en integreret, overdækket altan på ca. 9 m<sup>2</sup>. Huset står på torpfundament (svensk "torpargrund") med kælderrum og sokkel af beton og natursten. Huset er velholdt og klar til brug, med en gennemgående hyggelig og ægte 70'er-stil med træpanel, synlige bjælker og trægulve. Vil man lysne op, kan man f.eks. hvid bejdse en del af træet, men stilen er rigtig hyggelig, som den er. Taget er et godt betontegltag, ca. 10 år gammelt. Nyt sikringsskab med automatsikringer og HPFI-relæ. Vinduerne er for det meste enkeltglasvinduer med forsatsruder i plexiglas, som sættes op om vinteren, og på overetagen er der enkelte koblede dobbeltglasvinduer. Opvarmning med elvarme i hele huset samt en kraftig "Bekkasin"-brændeovn, som kan varme hele huset op, og derudover en pejs. Skorstensfejning/brandsyn udført i august 2026, godkendt med bemærkning om glidebeskyttelse. Vil man holde grundvarme om vinteren eller kunne styre varmen hjemmefra, anbefales installation af en luft/luft-varmepumpe. Under huset er der en jordkælder med vandinstallation (ca. 8 år). Vand fra egen gravet brønd, hvor der er lavet en boring på ca. 40 m nede i den gravede brønd. Vandet er godt ifølge sælgerne, men der foreligger ingen vandanalyse. Afløb til trekammerbrønd med nedsivningsanlæg fra 2023, godkendt af kommunen, og der er plantet fine blomster på nedsivningsbedet. Fiber er indlagt.

Gennem en fin fløjdør kommer man ind i en rummelig og hyggelig entré med ægte natursten på gulvet, træpanel på vægge og loft, synlige bjælker og god loftshøjde. Her sidder også det nye sikringsskab. Badeværelset fra 2002 har vådrumsvinyl på gulvet, træpanel på væggene (undtagen i bruseren), brusehjørne, nyere toilet, håndvask, elvarme, mekanisk ventilation og ny varmtvandsbeholder (2025) på ca. 45 liter. Køkken, spisestue og stue ligger i åben forbindelse, alle med trægulv og synlige bjælker i loftet, og de gamle fyldningsdøre med gamle beslag og håndtag er bevaret. I spisestuen er der plads til et stort, kraftigt spisebord og et lille TV-/loungehjørne, og her står "Bekkasin"-brændeovnen. Stuedelen har pejs, loungeafdeling og et hyggeligt bibliotekshjørne. Stuedelen er afdelt med en let skillevæg, som er nem at fjerne. Køkkenet har trægulv, elkomfur, køkkenvask, køleskab med fryserum, hylder, forhæng med opbevaring under og en lille morgenmads-/barbordsplads. Der er ingen emhætte, men et smart lille vindue ved komfuret kan åbnes for udluftning. Der er plads til en fryser, hvis man ønsker det. Køkkendøren fører direkte ud til haven, og fra køkkenet går



trappen til overetagen. I stueetagen er der også et mindre gæste-/børneværelse med trægulv, træpanel på væggene, sovesofa, elvarme og garderobeskab samt et større gæsteværelse/kontor med trægulv, pladsbygget hjørnesofa/seng, pladsbyggede hylder, kontorplads og både fast elvarme og en flytbar radiator. På overetagen kommer man først op til et stort, lyst alrum med trægulv, træ i loftet og fin udsigt over grunden. Her er et pladsbygget bord, som fungerer som kontor-, lege- eller tegneplads, og et ordentligt gelænder ved trappen. Derudover en loungedel med sofa og en soveafdeling omkring skorstenen med enkelt seng i den ene side og 1½-/dobbeltseng i den anden. Hvis man vil, kan man nemt sætte skillevægge op. Ved skorstenen ses lidt gammel løbesod fra før det nuværende tag blev lagt, men der er ingen aktiv utæthed – det er kun kosmetisk. En dobbeltdør fører ud til den integrerede, overdækkede altan med udsigt over græsenge og skov. Her sidder man i læ og kommer op over myg og knot. Til sidst soveværelset mod øst med trægulv, træ på vægge og loft, dobbeltseng, elvarme og diverse kommoder og skabe. Lidt afskallet maling hist og her, men det er minimalt. Kvadratmeterne er godt udnyttet, og huset er rummeligt, lyst og hyggeligt og kan rumme mange gæster, når der er brug for det. De fleste møbler og andet løsøre kan købes eller medfølge efter ønske og aftale med sælgerne.

Ud over huset er der et isoleret gæstehus på ca. 25 m<sup>2</sup> med eternittag. Gæsteværelset på ca. 8–10 m<sup>2</sup> har trægulv, sovesofa, træ i loftet og el og fungerer fint som gæsteværelse hele året. Gennem næste dør kommer man først til et opbevaringsrum og derefter til et toilet med wc, håndvask og ældre vådrumsvinyl. Det var ejendommens oprindelige toilet, før badeværelset blev bygget i hovedhuset, og nu er det et godt ekstra toilet til gæsterne, så de ikke behøver at gå ind i hovedhuset om natten. Her er også et isoleret mellemrum/redskabsrum, som man kan lave om til sauna eller endnu et soveværelse, eller man kan sætte en dør ind til gæsteværelset, så man nemmere kommer til toilettet. Loft til opbevaring. Der mangler tagrender, som kan sættes op, hvis man vil, og lidt maling skaller af, men ellers er gæstehuset i fin stand. Derudover er der et åbent brænde- og redskabsskur på ca. 20 m<sup>2</sup> med eternittag. Det er åbent i den ene ende og har plads til brænde, plæneklipper og redskaber, og det kan bygges til, f.eks. som værksted. Eternittagene på gæstehuset og brændeskuret er gamle. På grunden er der også stenfundamentet fra en gammel lade, som kan blive en sjov terrasse eller grilplads, f.eks. med nyt tag over en del af den.

5 804 m<sup>2</sup> (frikøbt) natur- og havegrund ved en lille grusvej uden trafik. Fine stengærder, små klippede stier rundt på grunden, masser af lupiner og mange bærbuske med solbær og ribs og også hindbær. Der er også rigeligt med brændeskov på grunden. Grunden skråner lidt nedad og er omgivet af masser af løvskov og enge, hvilket gør det rigtig hyggeligt. Der er ingen egentlig terrasse ud over altanen, men god plads til at bygge et terrassedæk. Et par nabohuse ligger i nærheden, med en dansk nabo og en svensk nabo, som også taler dansk, lidt længere væk. Naboerne er rare og kigger til huset, og der har aldrig været indbrud. De nuværende ejere har haft huset siden 1987. Ifølge sælgerne besøgte Dalai Lama huset i sine unge dage og velsignede det for en tidligere ejer – en sjov detalje i husets historie. Ca. 3 km til Helge å og Hallaböke naturreservat med ædelløvskov ned mod åen. Ca. 5 km til den fine badeplads Vägla badeplads ved Vitasjön med badebro, omklædningshytter og grilplads, og Vägla ligger lige ved siden af. Ca. 9 km til Örsjön. Ca. 18 km til Markaryd, hvor de nærmeste indkøbsmuligheder findes, ca. 20 km til Osby og ca. 25 km til Älmhult, IKEAs fødeby med IKEA Museum. Ca. 95 km fra Helsingborg og ca. 150 km fra Malmö.

**Adresse** Ulvberga 8, 343 96 Hallaryd

**Matrikelbetegnelse** Älmhult Ulvberga 2:3



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Grund</b>                                              | 5 804 m², frikøbt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vand &amp; afløb</b>                                   | Vand fra egen gravet brønd, hvor der er lavet en boret brønd på ca. 40 m nede i den gravede. Brønden har ifølge sælgerne godt vand, men der foreligger ingen vandanalyse. Jordkælder med vandinstallation (ca. 8 år) under huset. Afløb til trekammerbrønd med nedsivningsanlæg fra 2023, godkendt af kommunen. Bemærk officialservitut til fordel for Älmhult Ulvberga 2:1 vedrørende brønd og afløb, se ovenfor; retten bruges ikke i dag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Servitutter, fællesanlæg (GA), samfälligheder m.m.</b> | <p>Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Vej. Akt 0765-87/65.2<br/>"Ret til at benytte eksisterende vej v som udkørsel frem til landsbyvejen" (svensk: "Rätt att för utfart nyttja befintlig väg v fram till byvägen")<br/>Begunstiget: Älmhult Ulvberga 2:3. Belastet: Älmhult Ulvberga 2:1.</p> <p>Officialservitut. Belaster ejendommen. Vandindvinding, afløb. Akt 0765-87/65.1<br/>"1. Ret til at benytte brønden b samt ret til at anlægge, vedligeholde og forny vandledning. 2. Ret til at anlægge, vedligeholde og forny afløbsledning med nedsivning" (svensk: "1. Rätt att använda brunnen b, samt rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning. 2. Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning jämte infiltration")<br/>Begunstiget: Älmhult Ulvberga 2:1. Belastet: Älmhult Ulvberga 2:3. Naboejendommen bruger ikke retten til brønd, vand- og afløbsledning i dag.</p> <p>Ledningsret. Belaster ejendommen. Tele. Akt 0765-14/19.2<br/>Begunstiget: Hallaryd Fiber Väst Ek. För. Belastet: Älmhult Ulvberga 2:3 m.fl.</p> |
| <b>Pantebreve</b>                                         | 1 stk., i alt SEK 120 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## EJENDOMSVURDERING

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typekode</b>        | 220, småhusenhed, bebygget                                                         |
| <b>Vurderingsår</b>    | 2024                                                                               |
| <b>Værdiår</b>         | 1960                                                                               |
| <b>Vurderingsværdi</b> | I alt SEK 980 000, fordelt på småhusbygninger SEK 688 000, småhusgrund SEK 292 000 |

## BYGNING

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| <b>Bygningstype</b> | 1½-plans hus                |
| <b>Byggeår</b>      | 1880, tilbygget i 1960'erne |
| <b>Facade</b>       | Stående træpanel            |
| <b>Konstruktion</b> | Træ                         |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundament</b>         | Torpfundament (svensk "torpargrund") og kælderrum                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sokkel</b>            | Beton, natursten                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Etageadskillelse</b>  | Træ                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Vinduer</b>           | Enkeltglasvinduer med forsatsruder, enkelte koblede dobbeltglasvinduer på overetagen                                                                                                                                                           |
| <b>Tag</b>               | Betontegltag (ca. 10 år)                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Opvarmning</b>        | Elvarme og brænde ("Bekkasin"-brændeovn og pejs)                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ventilation</b>       | Naturlig ventilation samt mekanisk ventilation i badeværelset.                                                                                                                                                                                 |
| <b>TV &amp; bredbånd</b> | Fiber indlagt. Alternativt findes Starlink satellitinternet. Hardware koster SEK 3 990 (SEK 0 med 12 måneders binding) + SEK 390–559 pr. måned afhængigt af hastighed. Se: <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> . |
| <b>Renoveringer</b>      | Tilbygget i 1960'erne                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Øvrigt</b>            | Tilbygget i 1960'erne. Nyt sikringsskab med automatsikringer og HPFI-relæ. Netselskab og elleverandør: E.ON.                                                                                                                                   |

#### ØVRIGE BYGNINGER

Gæstehus ca. 25 m<sup>2</sup>, isoleret, eternittag, med gæsteværelse, toilet, mellemrum/redskabsrum og loft. Åbent brænde- og redskabsskur ca. 20 m<sup>2</sup> med gammelt eternittag. Stenfundament fra gammel lade. Jordkælder med vandinstallation under huset.

#### ENERGIMÆRKE

**Status** Ikke nødvendigt.

#### DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

|                           |       |                |        |                 |               |
|---------------------------|-------|----------------|--------|-----------------|---------------|
| Opvarmning                |       | El             | 15 000 | Vand/afløb      | 1 500         |
| Renovation                | 3 286 | Fællesareal/GA |        | Vejafgift/sne   |               |
| Skorstensfejning          | 600   | Forsikring     | 7 332  | Vedligeholdelse |               |
| Øvrigt                    |       |                |        |                 |               |
| <b>Årlig udgift i alt</b> |       |                |        |                 | <b>27 718</b> |

Ud over de årlige omkostninger i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) SEK 7 350.

**Kommentar** Disse omkostninger er baseret på sælgernes udgifter ved fritidsbrug. Installation af luft/luft-varmepumpe anbefales ved omfattende vinterbrug.

**Netselskab** E.ON



|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| <b>Elleverandør</b> | E.ON                              |
| <b>Forsikring</b>   | Fuldværdiforsikring i Trygg-Hansa |

#### BOLIGUDGIFT (SEK/MD.)

|                                                         |              |              |              |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Udgift ved slutpris SEK 2 295 000 og udbetaling:</b> | <b>10 %</b>  | <b>15 %</b>  | <b>25 %</b>  |
| Udbetaling                                              | 229 500      | 344 250      | 573 750      |
| Lånebeløb                                               | 2 065 500    | 1 950 750    | 1 721 250    |
| Netto renteudgift ved 3,5 % rente                       | 4 217        | 3 983        | 3 514        |
| Driftsomkostning                                        | 2 310        | 2 310        | 2 310        |
| Ejendomsafgift                                          | 613          | 613          | 613          |
| <b>Netto boligudgift pr. måned</b>                      | <b>7 140</b> | <b>6 906</b> | <b>6 437</b> |

Beregningen er et estimat baseret på en svensk køber, der låner i en svensk bank, med 2 købere og 30 % skattereduktion i indkomstarten kapital. For en udenlandsk køber er det normalt ikke muligt at låne i en svensk bank, så beregningen er kun vejledende. For en personlig beregning af boligudgiften, kontakt mægleren.

#### VEJBESKRIVELSE

Adresse: Ulvberga 8, Hallaryd. GPS-koordinater: N 56° 27.7296', E 13° 50.8595'. Decimal: 56.46216, 13.84766. RT90: 6261110.362, 1379330.959. For vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du f.eks. bruge [www.hitta.se](http://www.hitta.se) og klikke på "vägbeskrivning".

#### ØVRIGT

Ejendommens pris er en såkaldt "maxpris", dvs. der bliver ingen budrunde ud over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budrunde op til maxprisen. Læs mere på hjemmesiden "Om at købe et hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.

#### KONTAKT

For mere information kontakt:



**Ansvarlig mægler**  
Jens Christian Nielsen  
*reg. ejendomsmægler*  
070 920 3483

[info@oedegaarde.dk](mailto:info@oedegaarde.dk)



---

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktisk kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemsækelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!