



Ulvberga 8 "Brötan" vid Hallaryd



Charmigt fritidshus med anor från 1880-talet, tillbyggt på 1960-talet, på ca 127 m² boarea plus en inbyggd, överbyggd balkong på ca 9 m². 5 rum, varav 4 sovrum. Betongpannetak från ca 10 år sedan, nytt säkringsskåp och fiber indraget. Elvärme, kraftig "Bekkasin"-kamin och öppen spis. Grävd brunn med en borrhning på ca 40 m nere i den grävda brunnen och avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2023. Isolerad gäststuga på ca 25 m² med gästrum och extra toalett samt öppen ved- och redskapsbod på ca 20 m². 5 804 m² friköpt naturtomt med stengårdsgårdar, gott om vinbär och hallon, klippta stigar och gott om vedskog, omgiven av lövskog och ångar. Ca 5 km till badplats vid Vitasjön och ca 3 km till Helge å och Hallaböke naturreservat. Ca 95 km från Helsingborg.

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

Pris	SEK 2 295 000 max eller bud
Objekttyp	Fritidshus, friköpt
Antal rum	5
Boarea	127 m ²
Tomtarea	5 804 m ²



INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
Boarea	127 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen
	Därtill inbyggd, överbyggd balkong ca 9 m ² .

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Ulvberga 8, även kallat Brötan, ligger i Hallaryd i Älmhults kommun i södra Småland, inte långt från gränsen mot Skåne. Huset är ett fritidshus med anor från 1880-talet, byggt med stomme av trä och tillbyggt på 1960-talet. Boarean är ca 127 m² enl. taxeringen och därtill kommer en inbyggd, överbyggd balkong på ca 9 m². Huset står på torpargrund med källarum och grundmur av betong och natursten. Huset är välskött och klart att ta i bruk, med en genomgående mysig och genuin 70-talsstil med träpanel, synliga bjälkar och trägolv. Vill man ljusa upp kan man t.ex. vitlasera en del av träet, men stilen är riktigt trivsamt som den är. Taket är ett bra tak med betongpannor, ca 10 år gammalt. Nytt säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare, så elinstallationerna är i fin ordning. Fönstren är till största delen enkla fönster med innerfönster i plexiglas, som sätts upp vintertid, och på övervåningen finns enstaka kopplade tvåglasfönster. Uppvärmning med direktverkande el i hela huset samt en kraftig "Bekkasin"-kamin, som kan värma upp hela huset, och därutöver en öppen spis. Sotning/brandskyddskontroll utförd i augusti 2026, godkänd med anmärkning om glidskydd. Vill man hålla grundvärme vintertid eller kunna styra värmen hemifrån rekommenderas installation av luftvärmepump. Under huset finns en jordkällare med vatteninstallation, där pumpautomaten (ca 8 år) står. Vatten från egen grävd brunn, där det gjorts en borrhning på ca 40 m nere i den grävda brunnen. Vattnet är bra enl. säljarna, men någon vattenanalys finns inte. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2023, godkänt av kommunen, och det har planterats fina blommor på infiltrationsbädden. Fiber är indraget.

Genom en fin pardörr kommer man in i en rymlig och mysig entré med riktigt natursten på golvet, träpanel på väggar och i tak, synliga bjälkar och god takhöjd. Här sitter också det nya säkringsskåpet. Badrummet från 2002 har våtrumsmatta på golvet, träpanel på väggarna (utom i duschen), duschhörna, nyare WC, handfat, elvärme, mekanisk ventilation och ny varmvattenberedare (2025) på ca 45 liter. Kök, matsal och vardagsrum ligger i öppen förbindelse, alla med trägolv och synliga bjälkar i taket, och de gamla spegeldörrarna med gamla beslag och handtag är bevarade. I matsalen finns plats för ett stort, kraftigt matbord och en liten TV-/loungehörna, och här står "Bekkasin"-kaminen. Vardagsdelen har öppen spis, loungeavdelning och en trivsamt bibliotekshörna. Vardagsdelen är avdelad med en lätt skiljevägg, som är lätt att ta bort. Köket har trägolv, elspis, diskbänk, kylskåp med frysack, hyllor, förhängen med förvaring under och en liten frukost-/barbordsplats. Köksfläkt finns inte, men ett smart litet fönster vid spisen kan öppnas för vädring. Plats finns för en frys, om man önskar. Köksdörren leder direkt ut till trädgården, och från köket går trappan till övervåningen. I entréplanet finns även ett mindre gäst-/barnrum med trägolv, träpanel på väggarna, bäddsoffa, elvärme och garderob samt ett större gästrum/kontor med trägolv, platsbyggd hörnsoffa/säng, platsbyggda hyllor, kontorsplats och både fast elvärme och



ett flyttbart element. På övervåningen kommer man först upp till ett stort, ljus allrum med trägolv, trä i taket och fin utsikt över tomten. Här finns ett platsbyggt bord, som fungerar som kontors-, lek- eller ritplats, och ett ordentligt räcke vid trappan. Vidare en loungedel med soffa och en sovavdelning runt skorstenen med enkelsäng på ena sidan och 1½-/dubbelsäng på den andra. Vill man kan man enkelt sätta upp skiljeväggar. Vid skorstenen syns lite gammal sotrinning från tiden nuvarande tak lades, men det finns inget aktivt läckage – det är endast kosmetiskt. Dubbeldörr leder ut till den inbyggda, överbyggda balkongen med utsikt över gräsängar och skog. Här sitter man i lä och kommer upp över mygg och knott. Sist sovrummet mot öster med trägolv, trä på väggar och i tak, dubbelsäng, elvärme och diverse byråer och skåp. Lite flagnande färg här och där, men det är minimalt. Ytorna är väl utnyttjade och huset är rymligt, ljus och mysigt och kan ta emot många gäster, när det behövs. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Utöver huset finns en isolerad gäststuga på ca 25 m² med eternittak. Gästrummet på ca 8–10 m² har trägolv, bäddsoffa, trä i taket och el och fungerar fint som gästrum året runt. Genom nästa dörr kommer man först till ett förrådsutrymme och därefter till en toalett med WC, handfat och äldre vårumsmatta. Det var fastighetens ursprungliga toalett, innan badrummet byggdes i huvudbyggnaden, och nu är det en bra extra toalett för gästerna, så de inte behöver gå in i huvudhuset på natten. Här finns också ett isolerat mellanrum/redskapsrum, som man kan göra om till bastu eller ytterligare ett sovrum eller sätta in en dörr till gästrummet, så man lättare kommer till toaletten. Loft för förvaring. Hängrännor saknas och kan sättas upp om man vill, och lite färg flagnar, men annars är gäststugan i fint skick. Vidare finns en öppen ved- och redskapsbod på ca 20 m² med eternittak. Den är öppen i ena änden och rymmer ved, gräsklippare och redskap, och den kan byggas in, t.ex. till verkstad. Eternittaken på gäststugan och vedboden är gamla. På tomten finns också stengrunden efter en gammal lada, som kan bli en rolig uteplats eller grillplats, t.ex. med nytt tak över en del av den.

5 804 m² (friköpt) natur- och trädgårdstomt, vid ofrafikerad liten grusväg. Fina stengårdsgårdar, små klippta stigar runt om på tomten, massor av lupiner och gott om bärbuskar med svarta och röda vinbär och även hallon. Det finns också gott om vedskog på tomten. Tomten sluttar lite nedåt och omges av mycket lövskog och ängar, vilket gör det riktigt mysigt. Det finns ingen egentlig terrass utöver balkongen, men gott om plats att bygga ett trädäck. Ett par grannhus ligger i närheten, med en dansk granne och en svensk granne, som även talar danska, lite längre bort. Grannarna är trevliga och tittar till huset, och det har aldrig varit inbrott. Nuvarande ägare har haft huset sedan 1987. Enl. säljarna besökte Dalai Lama huset i sina unga dagar och välsignade det för en tidigare ägare – en rolig detalj i husets historia. Ca 3 km till Helge å och Hallaböke naturreservat med ädellövskog ner mot ån. Ca 5 km till den fina Vägla badplats vid Vitasjön med brygga, omklädningshytter och grillplats, och Väglasjön ligger alldeles intill. Ca 9 km till Örsjön. Ca 18 km till Markaryd, där närmaste inköpsmöjligheter finns, ca 20 km till Osby och ca 25 km till Älmhult, IKEAs födelseort med IKEA-museet. Ca 95 km från Helsingborg och ca 150 km från Malmö.

Adress	Ulvberga 8, 343 96 Hallaryd
Fastighetsbeteckning	Älmhult Ulvberga 2:3
Tomt	5 804 m ² , friköpt



Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn, där det gjorts en borrar brunn på ca 40 m nere i den grävda. Brunnen har enl. säljarna bra vatten, men vattenanalys finns inte. Pumpautomat (ca 8 år) i jordkällaren under huset. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2023, godkänt av kommunen. Observera officialservitut till förmån för Älmhult Ulvberga 2:1 avseende brunn och avlopp, se ovan; rätten används inte i dag.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 0765-87/65.2 "Rätt att för utfart nyttja befintlig väg v fram till byvägen" Förmån: Älmhult Ulvberga 2:3. Last: Älmhult Ulvberga 2:1. Officialservitut. Last. Vattentäkt, avlopp. Akt. 0765-87/65.1 "1. Rätt att använda brunnen b, samt rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning. 2. Rätt att anlägga, underhålla och förnya avloppsledning jämte infiltration" Förmån: Älmhult Ulvberga 2:1. Last: Älmhult Ulvberga 2:3. Grannfastigheten använder inte rätten till brunn, vatten- och avloppsledning i dag. Ledningsrätt. Last. Tele. Akt. 0765-14/19.2 Förmån: Hallaryd Fiber Väst Ek. För. Last: Älmhult Ulvberga 2:3 m.fl.
Pantbrev	1 st, totalt SEK 120 000

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Värdeår	1960
Taxeringsvärde	Totalt SEK 980 000, fördelat på småhusbyggnader SEK 688 000, småhusmark SEK 292 000

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	1880
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä



Fönster	Enkla med innerfönster, enstaka kopplade tvåglas
Tak	Betongpannor (ca 10 år)
Uppvärmning	Direktverkande el och ved ("Bekkasin"-kamin och öppen spis)
Ventilation	Självdug samt mekanisk ventilation i badrummet.
Tv & bredband	Fiber indraget. Alternativt finns Starlink satellitinternet. Hårdvara kostar SEK 3 990 (SEK 0 med 12 månaders bindningstid) + SEK 390–559 per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .
Renoveringar	Tillbyggt på 1960-talet
Övrigt	Tillbyggt på 1960-talet. Nytt säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Nätbolag och elleverantör: E.ON.

ÖVRIGA BYGGNADER

Gäststuga ca 25 m², isolerad, eternittak, med gästrum, toalett, mellanrum/redskapsrum och loft. Öppen ved- och redskapsbod ca 20 m² med gammalt eternittak. Stengrund efter gammal lada. Jordkällare med vatteninstallation under huset.

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (SEK/ÅR)

Uppvärmning		El	15 000	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	3 286	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	7 332	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					27 718

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift SEK 7 350.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk.
Nätbolag	E.ON
Elleverantör	E.ON
Försäkring	Fullvärde i Trygg-Hansa



BOENDEKOSTNAD (SEK/MÅN)

Kostnad vid slutpris SEK 2 295 000 och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	229 500	344 250	573 750
Lånebelopp	2 065 500	1 950 750	1 721 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 217	3 983	3 514
Driftskostnad	2 310	2 310	2 310
Fastighetsavgift	613	613	613
Netto boendekostnad per månad	7 140	6 906	6 437

Kalkylen är en uppskattning baserad på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnadskalkyl, kontakta mäklaren.

VÄGBESKRIVNING

Adress: Ulvberga 8, Hallaryd. GPS-koordinater: N 56° 27.7296', E 13° 50.8595'. Decimal: 56.46216, 13.84766. RT90: 6261110.362, 1379330.959. 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

Det som i dag är Ødegårde.dk (Ødegårde Sverige AB) var ursprungligen Torp- och Fritidshusförmedling, som drevs av min far Christian Nielsen. Jag, Jens Christian Nielsen, tog över större delen av den dagliga driften omkring 2003 och med nuvarande företag från 2004. Christian gick bort alldeles för tidigt, vid 60 års ålder, 2012, men hans principer och grundvärderingar lever vidare i det som i dag är Ødegårde.dk!



Realistiska priser som husen också faktiskt kan köpas för
– och ingen budgivning över det marknadsförda priset.
Öppenhet och transparens i processen är ledord i
företaget.

Jag kan erbjuda allt från värderingar, hjälp med
pappersarbetet om du själv har hittat en köpare,
rådgivning i samband med dödsbon i Sverige och
naturligtvis försäljning av fastigheter i Sydsverige.
Välkommen!