

2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Privatmäklaren

Registrerad fastighetsmäklare

CARL TROEDSSON

070-760 13 75

010-762 60 01

carl.troedsson@pm.se



Objektuppgifter

Gunnarpsvägen 9, 243 72 Tjörnarps (Höörs kommun, Skåne län)

Byggår:	2021
Boarea (m ²):	46,1 m ²
Antal rum:	3
Sovrum:	2
Tomtarea:	1 030 m ²
Driftskostnader:	ca 29 552 kr per år (ca 2 462 kr månad)
Utgångspris:	1 690 000 kr

Sammanfattning

Nybyggt 2021 - Energisnål minivilla i "lyxutförande".

Minivilla byggd på en nyutvecklad fastighet som är cirka 1 030 kvadratmeter stor.

Villan har 3 rum, ett U-kök i öppen planlösning mot vardagsrum, ett sovrum och ett extra arbetsrum eller barnrum. Huset stod klart i oktober 2021 och har som nyproduktion garanti fram till juni 2023 och är undantagen från kommunal fastighetsavgift fram till 2037.



Villan är byggd enligt den senaste energistandarden och har därför mycket låga driftskostnader, som kan minskas ytterligare om man använder en kamin för uppvärmning.

Förutom komplett maskinell utrustning med alla elektriska apparater ingår också alla möbler och andra extrafunktioner i priset. Trädgården har gjorts om helt och lämpar sig för odling av frukt och grönsaker.

Huset är en grön semesteridyll med optimala transportförbindelser, 3 min promenad (300 m) till tågstationen. **Huset är klart för inflyttning och kan bebos direkt utan renovering.**

2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Huset

Mini Villa är en fullt utrustad året runt bostad där du känner att du är på semester 365 dagar om året.



Huset byggdes med ca 13 cm isolering med PUR-skum i väggar, tak och golv och trippelisolat glas. Fasaden är tillverkad av underhållsfria ljusgrå Kerrafront Classic-paneler, som inte behöver målas och lätt kan tvättas av med vatten. Inuti lades ett golv med slitstarka och stabila MDF-paneler (modell Elton). På väggar och tak finns också MDF-paneler i vit färg, vilket gör att huset ser ljust ut inuti även under den mörka vintern.

Huset värms upp antingen med den kontrollerbara golvvärmen (IR) via WIFI eller pekskärm (utom i badrummet, det finns en vägghandduksvärmare) eller Luft-luftvärmepump (Premium energisnål modell av Green, GWH12QC-K6DNB2D/I) med programmerbar automatisk tidskontroll och rumstemperaturdetektering, vilket också ger en behaglig svalka i huset på sommaren som luftkonditionering.

I vardagsrummet har man förberett för en öppen spis..

Mini Villa är byggd som en Tiny House på en köryta. För närvarande står den säkert på stenplattor utan hjul, men kan vid behov transporteras till en annan plats på en låglastare. Huset är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp och har klätts runt om med väder- och åldersbeständiga Fibercementpaneler. Bakom golvbeklädnaden installerades en 3 cm isolering, vilket innebär att huset är dubbel isolerat underifrån. Dessutom var även vattenledningarna dubbelisolerade och utrustade med en automatiskt styrd 10 m värmekabel inuti.

Den totala ytan på detta kompakta hus är cirka 54,2 kvadratmeter och har enligt nuvarande BBR som gäller för 2021 en bostadsyta på cirka 46,1 kvadratmeter och erbjuder förutom de 3 rummen även plats för badrum och hall med entré. Entrén, sovrummet och vardagsrummet har också ett högt fritt tak med ca 2,79 m under taket, vilket inte bara ger en bra känsla visuellt.

Naturligtvis uppfyller Mini Villa alla gällande byggrättsliga krav och moderna energibesparingsriktlinjer och har kontrollerats av byggnadstillsynsmyndigheten och släppts som

2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

permanent bostad i oktober 2021 utan brister. Men på grund av bostadsytan under 50 kvadratmeter befrias huset från många irriterande byråkratiska regler.

Kök och vardagsrum (ca 17,3 kvadratmeter)



Köket är ett U-kök där du kan sitta på ena sidan med barstolar (2 barstolar ingår). Som i resten av huset så köptes nästan allt i köket nytt 2021.

Det finns ett stänkskydd över PVC-panelens diskbänk och LED-arbetsbelysning under överskåpet. Köksbänk är tillverkad av Laminat (ek).

Extra uttag har installerats på alla sidor, så att elektriska köksapparater eller laddare kan anslutas när som helst.

Kök med stor arbetsyta och fullt utrustat, med t.ex.

- kombinationsugn (mikrovågsugn, konvektion, grill) från Whirlpool (modell M11L MW161 med 5 års garanti på klaffmotorn fram till 06.2026),
- häll med 4 kokzoner med touch control (Modell AKT 801/NE med 2 års garanti fram till 06.2023),
- frihängande takmonterad fläktkåpa från Akpo (WK-9 ISLA Mirage60),
- en stor inbyggd kyl och frys från Whirlpool (modell ART 65021 med 5 års garanti på kompressorn fram till 06.2026),
- inbyggd diskmaskin från Whirlpool (modell WSIC 3M17 med 5 års garanti på dräneringspumpmotorn fram till 06.2026)
- och många överskåp och underskåp.

I vardagsrummet i köket finns plats för en 2-sits soffa och det finns en byrå användas som TV bänk och en 80 cm (31.5") LCD-TV från Medion (båda ingår).

En stor glasskjutdörr ger inte bara ett enormt ljusinsläpp i hela huset, utan ger också direkt tillgång till trädgården. Utanför finns en stenterrass, som kan användas som grund för ett inglasat uterum som en förlängning eller en träterrass, med vilken vardagsrummet kan förstoras.



2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Sovrummet (ca 10 kvadratmeter)



Sovrummet Sovrummet har en stor 2 m bred och 60 cm djup väggmonterad inbyggd garderob med tre skjutdörrar och modulära hyllor.

Den dubbla boxspringssängen (Brimnes, 160x200) med en högkvalitativ madrass (Hokkåsen medium), ett premium bäddmadrass (Tistedal) och ett maskintvättbart överdrag (Ängskorn) från IKEA från 2021, som också ingår i priset, fyra stora lådor under sängen och en sänglåda med hylla på väggen ger ytterligare förvaringsutrymme.

Badrummet (ca 4,7 kvadratmeter)



Badrummet med fönster har en toalett med en extra inbyggd bidédusch och en stor 80x80 cm torn walk-in duschhörna med välformade runda glasdörrar. Golvet är tillverkat av PVC (Model Royal Marble Black) och väggarna i vit Linoleum.

För ytterligare rengöring av det kommunala dricksvattnet installerades ett vattenfilter för huset under tvättstället på den centrala vattenförsörjningen, med lätt utbytbara filterpatroner, mot kalk och med aktivt kol mot andra främmande ämnen. En stor omfattande vattenanalys (även en radonmätning) genomfördes sedan i laboratoriet, vilket gav utmärkta hälsosamma värden, så att vattnet från kranen nu har sammakvalitetsnivå som ädelt mineralvatten.

Vattnet Vattnet värms upp till den inställda önskade temperaturen på några sekunder med en central underhållsfri 24 kw genomströmningsvattenberedare, så att legionellaförening eller för lite varmt vatten vid dusch helt utesluts även efter ett längre elavbrott och vattenförsörjningen avstängd.

Förutom ett högt badrumsskåp och en hylla finns det också plats för tvättmaskinen från Siemens (modell WLM41 WM14E220, 7 kilo, 1 400 rpm och AquaStop-funktionen) och torktumlare också Siemens (modell iQ300 WDT55 WT45H200/4, 7 kg), som båda ingår.

Ovanför handfatet har ett stort 80x14x96 cm stort spegelskåp med belysning (Storjorm) installerats (ingår) och bredvid det finns ytterligare två uttag.

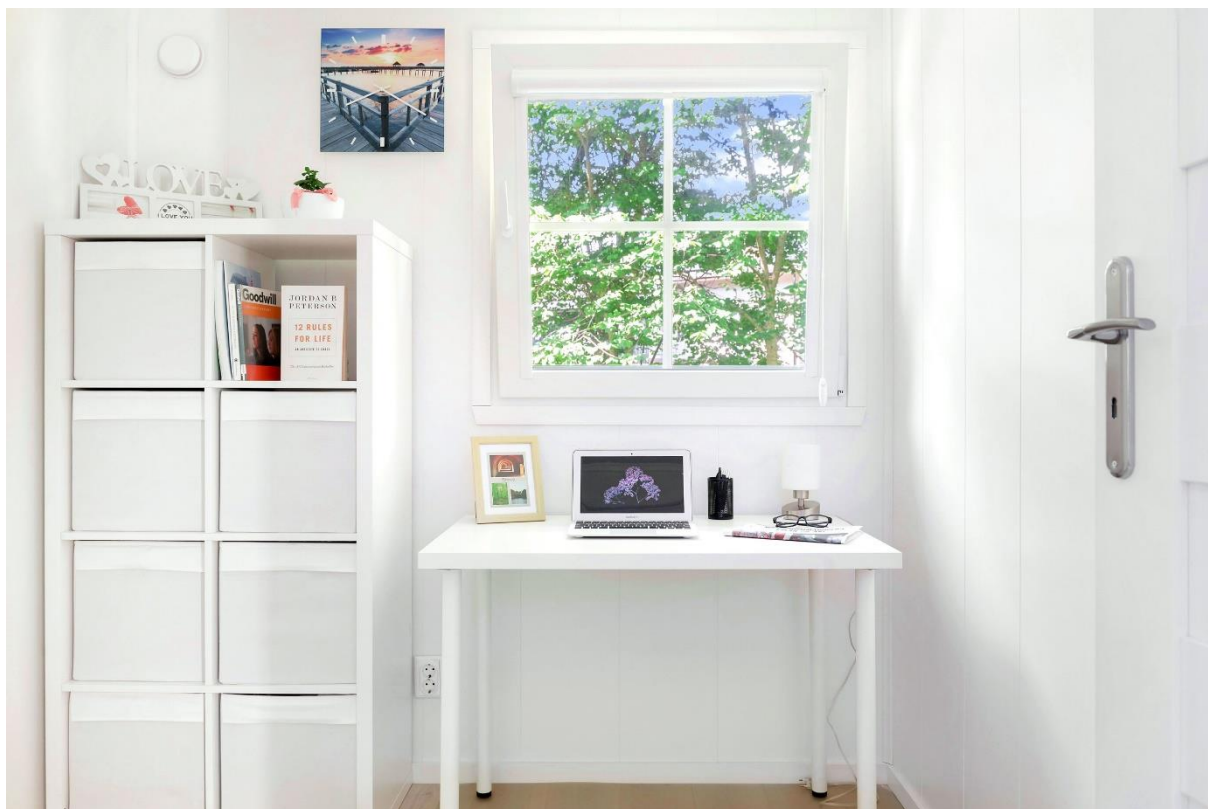


2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

En underhållsfri 300-watts väggmonterade handduksvärmare med automatisk termostat från Volux och ett fjärrprogrammerbart ventilationsystem från Anslut (Model 414106) gör badrummet komplett.

Det extra rummet (ca 4,9 kvadratmeter)



Rummet är omöblerat och kan användas antingen som barnrum eller som arbetsrum för hemmakontoret. Fönstret till trädgården ger bra ljus och rummet är tyst.

Fastigheten (ca 1030 kvadratmeter)

Planer och bestämmelser: Lunden, Tomtindelning (Beslutsdatum: 19671031)

Planer och bestämmelser: Stadsplan (Beslutsdatum: 19650218)

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer: Tjörnarps, Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 20220304, Registreringsdatum: 20220408)

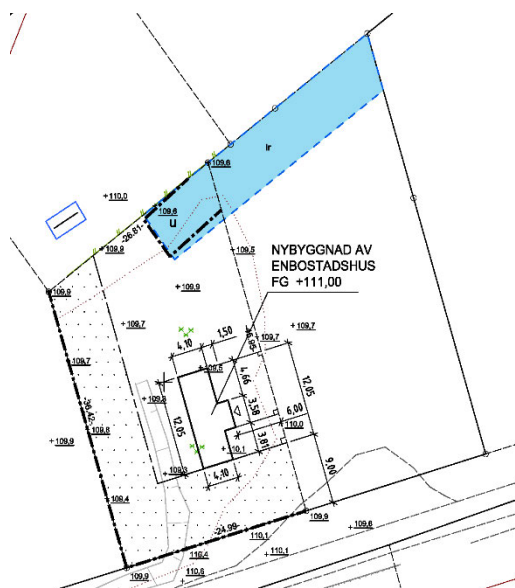
Rättigheter last: Ledningsrätt: Rätt att använda ett utrymme om 6 meter med befintliga ledningar i mitten, i ungefärlig sträckning enligt karta, aktbilaga ka - Vatten och avlopp

Huset och marken är skattebefriade som nybyggen i 15 år fram till 2037.

2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Tomten var helt obebyggd och helt trädbevuxen och köptes direkt av kommunen i december 2020. Anledningen till att denna fastighet med ett utmärkt läge var nästan omöjlig att sälja under en mycket lång tid är att ungefär en fjärdedel av tomten var genomkorsad av en upp till 1,80 m djup sänka på hela sin längd. Med mycket arbete och kostnader jämnades den ut, vilket bland annat krävde över 20 lastbilslass med material som rensades, i hög grad, från stenar med en 13-tons grävmaskin. Vilket tog 3 dagar. Till slut planades jorden ut, 70 ton matjord fördelades och en ny gräsmatta såddes. Dessutom har en odlingsbädd för frukt och grönsaker redan skapats och en vedbod har också byggts.



För fastigheten finns en byggbegränsning på norra och västra sidan, eftersom det finns försörjningsledningar som löper i marken (se plan). Att sätta upp ett bygglövsfritt skjul eller trädgårdshus borde dock inte vara ett problem, enligt Höör kommun.

En stor stenlagd uppfart har redan skapats, med plats för en carport. Att bygga ett garage är också möjligt. Ytterligare ledningar för strömförsörjning har redan förberetts i marken..

Intill huset finns ett litet isolerat förråd som även byggts för att vara inbrottsbeständigt med förstärkta dörrar. På andra sidan finns ytterligare en förvaringsbod för lagring av trädgårdsredskap.

Särskilda extrafunktioner inkluderar, dvs.:

- Energisnåla LED-lampor har installerats i taket i hela huset.
- På utsidan har LED-lampor installerats på takringen runt huset.
- På båda sidor av ytterdörren finns LED-lampor som automatiskt tänds i mörkret och släcks igen i gryningen.
- Alla fönster i huset är utrustade med insektsnät och inbyggda rullgardiner.
- Olika skåp och hyllor har installerats i hallen och entrén.
- Utanför huset finns det extra uttag.
- Det finns en vintersäker utomhuskran.
- Ett tomt rör har förberetts, med vilket en fiberoptisk internetkabel vid behov kan dras direkt in i vardagsrummet, utan att det behövs några markarbeten på fastigheten. Men eftersom det finns en sändningsmast 300 m bort används för närvarande en 4G WIFI-router för internet och streaming, vilket är mycket billigare än ett fiberoptikavtal.
- Tre ytterligare anslutningspunkter i trädgården med ledningar för ytterligare elkablar (t.ex. för garage, terrass, pool) i marken förbereddes.

2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Driftskostnaderna (Driftkostnad)

Denna typ av Mini Villa övertygar genom sina otroligt låga driftskostnader som bara är cirka 2 462,68 kr (ca 230,63 euro) per månad eller 29 552,20 kr (ca 2 767,53 euro) årligen.

- Fastighetsskatt (Skatteverket): huset är befriat från fastighetsskatt som nybyggnad i 15 år (fram till 2037)
- El (Mellanskånes Kraft AB): ca 1 442 månad (17 298 kr år)
- Vatten/avlopp (MittSkåne Vatten): ca 456 kr månad (5 473 kr år)
- Sopavgifter (Merab): med en egen kompost i trädgården ca. 227 kr månad (2 725 kr år) i övrigt ca 285 kr månad (3 416 kr år)
- Bygg- och hushållsförsäkring hos If Försäkring: ca 338 kr månad (4 056 kr år)

Huset är oberoende av gas och olja och elförbrukningen för uppvärmning var inget bekymmer i vintras trots elprishöjningar på grund av husets energieffektiva storlek och byggande. För nästa vinter är en kamin möjlig, vilket möjligen kan minska den fasta kostnaden för el med hälften. Med några solpaneler på taket och en liten lagringscell skulle fullständigt oberoende från elnätet till och med vara möjligt.

Läge

Huset ligger i Tjörnarps i Höör kommun i Skåne.

Huset ligger i ett eftertraktat svenskt rekreativt område i det gröna hjärtat av södra Skåne, ca. 3 minuters promenad (ca 300 m) från Tjörnarps tågstation och 10 minuter (ca 800 m) från Tjörnarpsjöns strand.

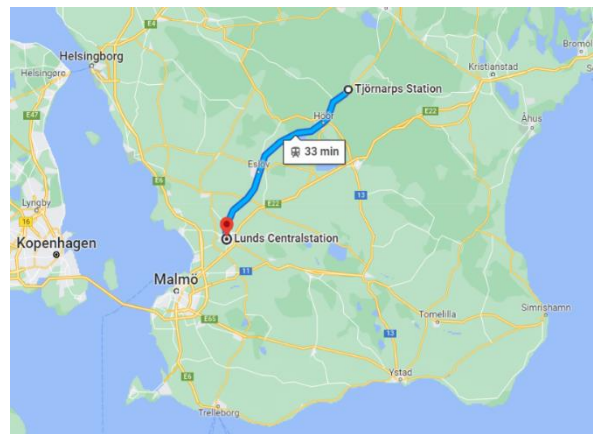
Cirka 10 minuters bilresa (ca 8 km) bort via landsväg 23 i Höör finns förutom livsmedelsbutiker som Lidl, City Gross, Coop och ICA m.m. även byggvaruhus (Jem&fix, Byggmax, Kvist & Knast) och andra butiker som Jysk eller Dollarstore m.fl.

Cirka 20 minuter bort med bil ligger Hässleholm, där det finns många andra större butiker (t.ex. Biltema, Elgiganten, Jula, Rusta, Ö&B, Maxi, Willys) och även en idyllisk sjö (Finnjasjön).

Med tåg eller bil når du Kristianstad i öster på ca 30 eller 45 minuter förutom Malmö stad och Lund i väster.

Till Yngsjöstrand, kanske Sveriges vackraste strand, är det ca 55 minuter med bil (ca 65 km)..

Tjörnarps har ett perfekt läge i en naturskön idyll och ändå nära staden. Ett liv på landet med egen frukt- och grönsaks-trädgård och närhet till fiske och enkel pendling till jobbet i staden.



2021 Nybyggnation - Energieffektiv "lyxig" minivilla med full utrustning, garanti och skattebefrielse i Höörs kommun i Skåne.

<http://www.pm.se/13528>

Grannskapet

Fastigheten ligger på en liten sidoväg utan betydande trafik och nära skogskanten Det är lugnt och fridfullt.

Inte ovanligt med passerande rådjur.

Grannarna är mycket vänliga och extremt hjälpsamma.



Löpande byggkostnader för ursprungligt pris (SEK/Euro)

Det är vad du förmodligen skulle behöva betala i dag för att färdigställa huset på samma plats som nu, utan att räkna med de mer än 1 000 timmarna av personligt arbete och resekostnaderna för flera tusen kilometer under byggmånaderna, samt hundratals euro för arbetskläder.

- Tomt: ca 200,000 kr (den köptes till ett specialpris på 25 000 kr)
- Utveckling (vatten, el, avgifter): min. 250 000 kr (dvs. 143 742 kr för vattenanslutningen)
- Mini-Villa: 995 000 kr (Jämförelse priser: <https://www.rullebo.com/minivillan-srby>)
- Övrig utrustning: ca 50 000 kr
- Transport/montering: ca 150 000 kr
- Slutförande fram till godkännande: minst 100 000 kr
- Markarbeten & trädgård: ca 250 000 kr (inklusive över 20 lastbilslaster sand, grus och 70 ton toppjord osv.)
- Entré & terrass: ca 100 000 kr
- Lager: ca 100 000 kr (vi säljer huset med nästan allt som finns i den och därifrån)
- Verktyg: ca 70 000 kr (ej inkl)

Totalt ca 2 265 000 kr (ca 212,115 Euro)

På grund av inflation, stigande priser och växande brist kan priserna bli ännu högre under de kommande månaderna.

Anledningen till försäljningen och fastighetsvärdet

Hela huset och fastigheten byggdes med avsikt att bo där till slutet av livet. Därför har allt byggts med särskild framförhållning och höga kvalitetsstandarder. Om det inte finns en personlig nödsituation i familjen som gör en flytt tyvärr oundviklig, skulle ägarna aldrig vilja sälja detta helt kredit- och skuldfria, dvs. helt avbetalda hus, och absolut inte under det nuvarande nybyggnadspriset eller det förväntade värdet i framtiden. De hus som såldes i området förra året hade en genomsnittlig ålder på cirka 77 år (byggda mellan 1909 och 1971). Det här huset, å andra sidan, färdigställdes för mindre än ett år sedan, luktar fortfarande nytt och har till och med en garanti. Detta gör den till en modern Tesla-bil jämfört med en Saab, som har reparerats flera gånger och är över ett halvt sekel gammal. **Ägarna byggde nytt för att de inte ville köpa billigt och slutar sedan med besvikelsen att betala dubbelt pris för reparationer & renoveringar och sedan eventuellt hamna i en skuldfälla.**