



Fritidshus - Massavägen 21, Braås.



Stor mangårdsbyggnad med anor från 1880-talet på 320 m² + vind och källare, med stort renoveringsbehov, men också massor av charm och möjligheter. Tidigare fyra lägenheter. 3 709 m² uppväxt naturtomt i Böksholm i naturskönt område med 450 m. till damm i Mörrumsån, 1 km. till badplats i Örken, 5 km. till Braås och 35 km. till Växjö. Filmvisning: <https://youtu.be/9xo-1oICf2Q>

Pris	1 300 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	9
Boarea	320 m ²
Tomtarea	3 709 m ²



INTERIÖR

Antal rum	9 varav 6 sovrum
Boarea	320 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Massavägen 21 vid Braås är ett jättestort fritidshus eller mangårdsbyggnad, byggd i liggande timmer, flyttad till platsen 1946. Huset är ursprungligen från slutet på 1800-talet, men konverterades vid flytten till fyra lägenheter, vilket nuvarande ägare har börjat ändra på, men blev aldrig färdiga. Man kunde t ex inreda bottenvåningen till en stor lägenhet och ha kvar två mindre lägenheter för uthyrning på övervåningen - eller göra allt till ett stort hus. Huset är på ca. 320 m² boyta och därutöver ett litet rum med gammal inredning på vinden, möjlighet att inreda resten av vinden, om man önskar. Renoveringen är påbörjad och i bottenvåningen är ungefär en tredjedel av golvet nytt efter en vattenskada, ett badrum är nästan klart (endast dusch) och ett toaletterum är påbörjat. Fantastiskt stort nytt kök med matplats, men inte färdigställt (el, vatten och avlopp förberett, men inte anslutet) och i anslutning till köket via stora pardörrar finns stort vardagsrum (inte färdigt). Från båda dessa rum finns totalt fem nya terrassdörrar med isolerglasfönster, som ger härligt ljusinsläpp och var tänkta att leda till terrass på hela baksidan av huset, men det kom inte så långt. Tanken är dock god och borde genomföras. Elen behöver dras om/gås igenom och det är förberett i de nya delarna. Den gamla elen är kvar och fungerar på övervåningen. Ut över dessa rum finns det två stora sovrum i bottenplan och två hallar med var sin trappa till övervåningen. På övervåningen finns också två rymliga hallar med garderober, en fungerande toalett med handfat och ännu ett toaletterum, där det nu endast finns handfat. Två kök (varav det ena används) med den gamla inredningen, men fungerande med fina gamla skåp, matplats, elspisar, diskbank, kylskåp och skafferier. Därutöver finns ett rum som används som vardagsrum och ytterligare tre stora rum som används som sovrum. Trägolvet i hela huset, med plastmatta över i några rum och köken. Vinden är oinredd, utom ett litet rum som inte använts i lång tid. I källaren finns lagringsplats, ett gammalt badrum med badkar (ej i bruk) och ett rum som använts som duschrum (ej längre i bruk). Fönstren är enkelglas med munblåst glas och innerfönster. Kommunalt vatten och avlopp. På taket ligger äldre betongpannor, där några behöver bytas. En del av klädselpanelen behöver också bytas och huset målas. Huset har ingen uppvärmning idag och de två skorstenarna är vittrade och behöver renoveras och muras om över tak. Vattenburen värme har funnits tidigare (med fjärrvärme) och några element finns kvar, men möjlighet till fjärrvärme finns inte längre. Beroende på tänkt användning kunde man montera in två till fyra luftvärmepumpar, eller kanske luft/vatten värmepump, om man vill återetablera det vattenburna systemet. När man har etablerat någon form av värme, kan huset användas som det är, i alla fall som fritidshus, och renoveras vidare efterhand.

3 709 m² (friköpt) natur/trädgårdstomt i utkanten av det lilla samhället Böksholm. Liten asfalterad byväg passerar, där det endast kommer lätt lokal trafik, inte störande. Ett par synliga grannar på framsidan av huset, men på baksidan är man helt insynsskyddad med goda möjligheter för att skapa en fin trädgård. Tomten är idag till stora delar igenväxt, men det finns några äppelträd och runt tomten är det gles blandad lövskog och ängsmark, som ger en parkliknande känsla. Böksholm har varit brukssamhälle med



järnbruk och senare sulfittfabrik, men denna lades ner 1979. Det finns fortfarande en verksamhet som producerar träflis en bit bort, men denna syns inte alls och stör inte av betydelse. Området är mycket naturskönt och bjuder på många naturupplevelser i närheten. Ca. 450 m. till Mörrumsån med en damm med båtplats, kraftverk och fina gamla stenbyggnader med delar av det gamla bruket. Ca. 1 km. från huset till mysig badplats i den stora sjön Örken (ca. 23 km² stor), där det finns omklädningsrum, sandstrand och badbrygga. Ca. 4 km. till det vackra naturreservatet Lunden och till Braås Park, som även detta ligger vid sjön Örken. Ca. 5 km. till Braås samhälle med närmaste affärer och ännu en badplats. Ca. 15 km. till mysiga Ramkvilla med golfbana, Ramkvilla Wårdshus, Ramoa Adventure Village och badplats i Klockesjön. Ca. 25 km. till Uppvidinge golfklubb och ca. 35 km. till Växjö med det mesta man kan behöva. Ca. 50 km. till skidbacken Hanaslövsbacken vid Alvesta och ca. 58 km. till Dackestupet vid Virserum. Ca. 215 km. från Helsingborg och ca. 230 km. från Malmö.

Adress	Massavägen 21, 363 91 BRAÅS
Fastighetsbeteckning	Växjö Föreda 4:10
Tomt	3 709 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Planbestämmelser	Byggnadsplan: Böksholm brukssamhälle. Akt. 07-DRE-68
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Avtalsservitut. Akt. 07-IM1-79/8734.1 Förmån: Växjö Föreda 2:2, Last: Växjö Föreda 4:1, 4:10 Beskrivning: Vattenledning mm Avtalsservitut. Akt. 07-IM1-81/1197.1 Förmån: Växjö Böksholm 1:30 Last: Växjö Böksholm 1:1, 1:23, Växjö Föreda 4:1, 4:10, 4:11, 5:1, 5:2, 5:4. Beskrivning: Avloppsledning Avtalsservitut. Akt. 07-IM1-81/1197A.1 Förmån: Växjö Drevs-Rödje 1:12 Last: Växjö Böksholm 1:1, 1:23. Växjö Föreda 4:1, 4:10, 4:11, 5:1, 5:2, 5:4. Beskrivning: Vattenledning Ledningsrätt. Akt. 07-HOD-101.3 Förmån: Växjö Kommun Last: Växjö Föreda 2:2, 2:9, 2:26, 2:29, 2:31, 4:1, 4:6, 4:9, 4:10 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd
Pantbrev	2 st, totalt 770 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2018



Taxeringsvärde Totalt 445 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 343 000 kr, småhusmark 102 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2 plan med vind
Byggår	Ca. 1880. Flyttat hit 1946
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Källare/uteluftventilerad kryppgrund
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglas med innerfönster och några isolerglas
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Saknas
Ventilation	Självdreg
Bredband	4G täckning med ca. 15 Mbit/s ned och ca. 4 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativt kommer StarLink satellit internet från nästa år (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	6 000	Vatten/avlopp	2 000	
Renhållning	2 000	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	0	Försäkring	7 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	17 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 338 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk och med hus under renovering. Ingen uppvärmning finns idag. Vid helårsbruk kommer kostnaden för uppvärmning, sotning, VA och renhållning vara högre.

Nätbolag E-On

JC

Sida 4 av 6



Elleverantör E-On
Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 300 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	195 000	260 000	325 000
Lånebelopp	1 105 000	1 040 000	975 000
Netto räntekostnad vid 2 % ränta	1 289	1 213	1 138
Driftskostnad	1 417	1 417	1 417
Fastighetsavgift	278	278	278
Netto boendekostnad per månad	2 984	2 908	2 833

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

NUVARANDE ÄGARE

- Ulrik Jørgensen
 - Christine Dahlgaard Christensen
-

VÄGBESKRIVNING

Adress: Hovmansbygdevägen 104-6, Kyrkhult. GPS-koordinater: N 57° 5.4002', E 15° 0.1860'. Decimal: 57.09000, 15.00310. RT90: 6329591.128, 1451371.283. 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