



## Långarekull ÄNGSVIK, Broaryd.



Ängsvik är en gård på 14,4 ha. med mangårdsbyggnad från omkring år 1900 på ca. 110 m<sup>2</sup> boyta + ca. 40 m<sup>2</sup> inredningsbart på vinden. Litet torp på ca. 40 m<sup>2</sup> med stort renoveringsbehov men nytt tak, lada på 400 m<sup>2</sup> + loft, carport på ca. 35 m<sup>2</sup> och en gammal jordkällare. Tomten är gränsande till Västerån med 500 m. strandbrädd och fiskerätt. Goda möjligheter för småviltjakt. Väg 135 löper 90 m. från huset och där kommer bilar. Ca. 1,5 km. till närmaste badplats i Örsjön. Ca. 140 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/5o2Vv5JBLmY>

<b>Pris</b>	2 750 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Gård
<b>Inriktning</b>	Fritid, hästgård
<b>Areal</b>	14,4 ha
<b>Antal skiften</b>	1

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** Långarekull Ängsvik är en nyavstyckad gård med mangårdsbyggnad byggd i liggande



timmer från omkring år 1900. Huset är på ca. 90 m<sup>2</sup> i bottenplan och därutöver två äldre inredda rum på övervåningen, trapphall och ett stort oinrett rum, som relativt lätt kan inredas, så här kan bli omkring 150 m<sup>2</sup> boyta totalt. Huset har genomgått en större renovering på 1980:talet och köket och badrummet är från denna tid och i 2017-18 har huset tilläggsisolerats på bottenvåningen, isolerglasfönster installerats i hela huset, luftvärmepumpen monterats och huset målades utvändigt 2018 och framstår fortfarande i fint skick. På taket ligger ett bra betongtegeltak som är ungefär 30 år gammalt. Under senaste året har båda skorstenar renoverats och takskyddsanordningar monterats och dessa är godkända av sotaren. Två av eldstäderna är godkända för bruk, en braskamin i matsalsrummet och en vedspis i ett av rummen på övervåningen. Därutöver finns två vackra vita porslinskakelugnar, som dock båda måste renoveras innan bruk, men kanalerna fram till dessa är renoverade och i ordning. Den ena kakelugnen behöver bara delvis muras om med den översta tredjedelen varemot den andra behöver muras om helt, om man vill använda dessa. Vatten från egen grävd brunn på tomten och avlopp till trekammarbrunn med äldre infiltration. Det går fint att använda huset direkt som det är, men det finns också en del att göra för att vidareutveckla huset, beroende på önskemål och behov. Huset består av entré i tillbyggnad med trägolv och träpanel på väggar och tak. Äldre men fungerande badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, tvättmaskin och teknikrum med vatteninstallationer och säkrings-skåp. Stort matsalsrum med trägolv, bröstpanel och tapet på väggarna, pärlspont i taket, luftvärmepumpens innerdel, fiberförbindelse och en effektiv Jøtul braskamin. Rymligt kök med matplats, plastmatta på golvet, träpanel i taket, diskbänk, gott om skåp, elspis, spisfläkt (rör måste återmonteras), kyl/frys och en diskmaskin. Sovrum med slipbart trälaminat på golvet och garderober. Sovrum med trägolv, dubbelsäng och en porslinskakelugn (ej i funktion). Vardagsrum med trägolv, äldre tapeter och ännu en fin porslinskakelugn (ej i funktion). Finingång från den mysiga verandan via dubbla pardörrar. Slipbart trälaminat på golvet, träpanel på väggar och i tak, flera garderober och trappan till övervåningen. På övervåningen finns stort trapphallsrum med trägolv, träpanel på väggar och i taket, kattvindar och en lucka, så man kan stänga trappan på vintern för att underlätta uppvärmningen. Stort oinrett rum med trägolv och råspont på väggar och i taket. Här skulle man kunna inreda två rejäla sovrums till om man behöver platsen. Sovrum med målat trägolv och en fungerande Norrahammar vedspis (eldstadsplan saknas). Liten sovkammare med målat trägolv, gamla tapeter och spännpapp i taket. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett litet torp på ca. 40 m<sup>2</sup> med nytt plåttak. Huset är i övrigt i dåligt skick och behöver totalrenoveras, men stommen är liggande timmer, så konstruktionen är sund. Klädselpanel behöver bytas och huset inredas om det ska vara annat än uthus. Här kan bli två bra rum och ett sovloft om man vill. El och vattenledningar är dragna fram till huset, men inget är installerat i dag.

Stor ladugård på ca. 400 m<sup>2</sup> i bottenplan + nästan lika mycket på vinden. Här finns stall med el och vatten indraget och säljaren har tidigare haft får i ladan. Det finns inga hästboxar i dagsläget, men det går förstås att bygga, om man vill skapa sig en hästgård. Säljaren kommer se till att röja upp i stallet innan tillträde. Gott om plats för lagring, ved, verkstad m.m. och på vinden kan man hålla rejäla midsommarfester. På vinden står en del gamla maskiner, hästvagn, kana, lite reservtegel och gammalt tröskverk. På taket ligger både eternit och plåt. Taket på det tillbyggda lösdriftsstallet är dåligt och behöver bytas, men annars är det bra. Därutöver finns en fristående carport på ca. 35 m<sup>2</sup> med plats för traktorer, maskiner och liknande. Slutligen finns en gammal jordkällare.

Tomten är 144 000 m<sup>2</sup> eller 14,4 hektar eller 28,8 tunnland. Här är ca. 8,2 hektar åker



och betesmark och ca. 5,6 hektar skog med en del ädellövskog och en del blandad skog. Enligt skogsbruksplan från 2018 finns här 531 m<sup>3</sup>sk, varav 193 m<sup>3</sup>sk är nyckelbiotop med ädellöv, men här finns i alla fall rikligt med vedskog för husbehov. Ungefär en tredjedel av marken ligger omkring byggnaderna och resten ligger på andra sidan vägen med Västerån löpande i den västra tomtgränsen med ca. 500 m. lång strandbrädd. Här finns goda möjligheter för att fiska, paddla kanot, eller bara njuta att sitta vid ån och titta på naturen och djurlivet. Här finns även goda jaktmöjligheter på småvilt och möjlighet att komma med i det lokala jaktlaget om man önskar. Ca. 90 m. söder om huset löper väg 153 mellan Fegen och Skeppshult och här kommer en del bilar, uppskattningsvis ca. 50 i timmen, men varierande under dagen. Ett par grannar finns på behörigt avstånd och det är inget som stör av betydelse. Nere vid ån ligger ett vattenkraftverk, som nyligen renoverats och kommer snart i drift, men inte heller detta hörs eller stör från huset. Ca. 1,5 km. från huset till Örsjön, där det finns en liten sandstrand. Ca. 5 km. till Broaryd med skola och närmaste matbutik. Ca. 11 km. till Fegen by och den stora sjön Fegen med badplatser och omkringliggande naturreservat. Ca. 15 km. till Smålandsstenar och ca. 35 km. till Ullared med berömd shopping på GeKås och samma avstånd till Gislaved. Ca. 65 km. till Varberg och till Halmstad med färjan till Grenå. Ca. 50 km. till Isaberg Mountain Resort med skidbackar och många sommaraktiviteter och samma avstånd till westernlandet High Chaparral. Ca. 125 km. från Göteborg, ca. 140 km. från Helsingborg och ca. 200 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde, där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Jönköpings län. Ansökningsavgift på 4 600 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>.

<b>Adress</b>	Långarekull ÄNGSVIK, 333 92 BROARYD
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Gislaved Långarekull 1:19
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter last: Avtalsservitut. Last. Akt. 0662IM-05/35516.1 Förmån: Gnosjö Gårö 5:1, Last: Gislaved Långarekull 1:19 Beskrivning: Starkströmsledning mm.  Gemensamhetsanläggningar: Andel i samfälligheter Gislaved Långarekull S:1 & S:2.

---

## TAXERING

---

<b>Typkod</b>	120, Lantbruksenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2020
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 955 000 kr, fördelat på betesmark 49 000 kr, ekonomibyggnader 72 000 kr, impediment 17 000 kr, småhusbyggnader 396 000 kr, småhusmark 240 000 kr, övrigt 181 000 kr. Fastigheten är nyavstyckad och dessa taxeringsvärden är från



---

stamfastigheten.

---

## AREAL

---

### Arealuppgifter enligt skogsbruksplan

Totalt 14,4 ha fördelat på inägomark 8,2 ha, skog 5,6 ha, övrigt 0,6 ha

---

## BOSTADSBYGGNADER

---

### Bostadsbyggnad

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1900
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund
<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Isolerglasfönster
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el, ved och luft/luft värmepump
<b>Ventilation</b>	Självdreg och luftvärmepump
<b>Tv &amp; bredband</b>	Fiber är indraget i huset och anslutningsavgiften är betald. Det finns inget aktivt abonnemang i dagsläget.
<b>Tomt</b>	Ca. 2 000 m <sup>2</sup> trädgårdstomt omkring bostadshuset, inhägnat av en häck.
<b>Uteplats</b>	Mysig täckt veranda med snickarglädje i söderläge på ca. 8 m <sup>2</sup> . Plattform och gångväg i trä nere vid Västerån, 75 m. från huset.
<b>Bilplats</b>	Carport/traktorgarage på 35 m <sup>2</sup> . Gott om plats på vinden i ladan, där man får plats med många bilar om man vill.
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Grävd brunn på tomten som inte har sinat. Ny vattenledning till lilla torpet och till ladan. Avlopp till trekammarbrunn med äldre infiltration. Köparen får räkna med att ny infiltration behövs i framtiden, men det fungerar som det är och inget föreläggande om ändring finns i dagsläget.

## INTERIÖR

JC

Sida 4 av 7



**Antal rum** 6 varav 4-5 sovrum

**Boarea** 110 m<sup>2</sup> + biarea 40 m<sup>2</sup>

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	8 000	Vatten/avlopp	1 030
Renhållning	683	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	0	Försäkring	2 977	Underhåll	0
Övrigt	0				
<b>Summa årskostnad</b>					<b>12 690</b>

**Kommentar** Huset står obebott med grundvärme från luftvärmepumpen. Försäkring är endast bostadshuset, räkna med ca. 5-6 000 kr om även lada, det lilla huset och skogen ska vara medförsäkrad. Renhållning vid fritidsbruk ca. 2 000 kr och ca. 3 000 kr vid permanentboende. Kostnad på el och uppvärmning beror på användning i mycket hög grad och hur mycket man väljer att elda med ved.

**Elförbrukning** 2 250 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

#### Torp/Gästhus

**Byggnadstyp** 1 ½ plan med vind

**Byggår** 1880

**Byggnadssätt** Gammalt torp byggt i liggande timmer. Nytt plåttak. I övrigt helt oinrett och i behov av omfattande renovering, om det ska användas till annat än uthus plats. El och vattenledningar är dragna till byggnaden, men utan installationer.

**Uppvärmning** Saknas

#### INTERIÖR

**Boarea** 40 m<sup>2</sup>

#### EKONOMIBYGGNADER

##### Ladugård

Stor ladugård på ca. 400 m<sup>2</sup> i bottenplan samt ungefär lika mycket till på loftet. Gedigen konstruktion. Eternit och plåt på taket. Tillbyggd stall för lösdrift med dåligt tak. Stallet i ladan blir upprensat innan tillträde.

##### Carport

Carport/Traktorgarage på ca. 35 m<sup>2</sup> med plåttak. Plats för två traktorer, husvagnar, bilar eller maskiner.



---

## DRIFT OCH FÖRSÄKRING

---

<b>Driftskostnad</b>	<i>Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 770 kr.</i>
<b>Elförbrukning</b>	2 250 kWh/år
<b>Nätbolag</b>	E-On
<b>Elleverantör</b>	E-On
<b>Försäkringsbolag</b>	Dina försäkringar

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 750 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	412 500	550 000	687 500
Lånebelopp	2 337 500	2 200 000	2 062 500
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	6 818	6 417	6 016
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	398	398	398
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>7 216</b>	<b>6 815</b>	<b>6 414</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Pontus Manne Wilhelmsson

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Långarekull Ängsvik, Broaryd. GPS-koordinater: N 57° 24.6019', E 13° 48.8168'. Decimal: 57.41003, 13.81361. RT90: 6366699.231, 1380309.732. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://www.hitta.se) och klicka på "vägbeskrivning".

---

## ÖVRIGT

---

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde, där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Jönköpings län. Ansökningsavgift på 4 600 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>.



---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Jens Christian Nielsen  
*reg. fastighetsmäklare*  
070 920 3483

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