



## Soldattorp - Södra Bessås 1, Vaggeryd.



Södra Bessås är ett soldattorp från ca. 1850 på ca. 100 m<sup>2</sup> boyta med enkel standard, utan el eller indraget vatten. Huset är i fint renoverat skick invändigt, men utvändigt behövs byte av klädselpanel, målning och kontroll av syll. Det finns myror i ett hörn och en grävling har grävt sig under huset, vilket behöver åtgärdas. I övrigt fint och redo att användas på sitt primitiva vis. 4 549 m<sup>2</sup> naturtomt i skogen, utan grannar inom 450 m. omkrets och ca. 300 m. till liten sjö. 210 km. från Helsingborg. Film: <https://youtu.be/yFM5IPBeT1M>

<b>Pris</b>	675 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	4 549 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	5 varav 4 sovrum
------------------	------------------

JC

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Södra Bessås 1, Vaggeryd är ett riktigt soldattorp med anor från mitten på 1800-talet på ca. 100 m<sup>2</sup> boyta. Huset är en enkel standard utan el eller vatten indraget, men det finns grävd brunn på tomten. Det är inte ekonomiskt försvarbart att dra hit el från nätet, men man kan få all el man önskar genom solceller, batterier, generator och komplettera med gasol. Se t ex [sunwind.se](http://sunwind.se) för allt till hus utan el från nätet. Nuvarande ägare har önskat att hålla det primitivt, så det finns inga sådana moderniteter i dag och driftskostnaden därmed också mycket låg. Invändigt är huset i mycket fint skick med gamla bevarat och framhävt, som de fina plankgolven, gamla dörrar och beslag, enkelglasfönster med munblåst glas, eldstäder och den liggande timmerkonstruktion framhävd. Takhöjden är variabel och runt 1,95-2 m. utom i ett rum på övervåningen, där det är lägre under bjälkarna (kan höjas upp). På taket ligger äldre men tätt aluplåt. Skorsten och eldstäder har inte kontrollerats på mycket länge, så detta bör göras innan bruk och fast stege bör monteras på taket. Huset har stort sett inte använts på ca. 5 år pga. ålder och avstånd för ägaren i Danmark och är därför utvändigt eftersatt. En del av klädselpanelen är dålig och då det är blandat med liggande och stående panel, kunde man med fördel byta hela till stående panel av kosmetiska skäl, när man ändå är igång. Det finns ett angrepp av myror i hörnet av vardagsrummet, som behöver åtgärdas och en grävling har gjort bo under golvet i hallen, så även detta bör undersökas och håll i fundamentet täppas till. Fundamentet är torpargrund av natursten, men med en nyare betongmur utanpå, vilken borde tas bort för bättre ventilation och av kosmetiska orsaker. Huset består av hall med trägolv, träpanel i taket, synliga timmerväggar och trappa till övervåningen. Rymligt vardagsrum med trägolv, träpanel och bjälkar i taket, synliga timmerväggar, stor öppen spis och två enkelsängar. Sovrum med masonit på golvet över trägolv, spännpapp i taket (trä bakom), gamla tapeter, dubbelsäng och vacker vit porslinskakelugn. Rymligt kök med trägolv, träpanel och bjälkar i taket, matplats, vedspis, bakugn, nyare diskbänk och skåp, skafferier och köksingång. På övervåningen finns rymligt trapphallsrum/sovrumsrum med plankgolv, synliga timmerväggar, öppet i nocken med träpanel och bjälkar samt lucka till köket på bottenvåningen. Garderobrum och rum för åtkomst till skorsten. Sovrum med plankgolv, synliga timmerväggar, träpanel i taket, dubbelsäng och Morsø braskamin. Sovrum med plankgolv, träpanel på väggarna, träpanel och bjälkar i taket (ca. 1,70 m. under bjälkar) och en genomgång från skorsten, som även värmer detta rum. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en liten lada på ca. 40 m<sup>2</sup> med nyare plåttak (2010). I ladan finns fint dubbelt utedass med gjutet golv med natursten. Därutöver finns gott om plats för ved och även förberedelse för ett tilltänkt enkelt badrum, som aldrig blev färdigt. Det finns dock gjutet golv med natursten, av samma typ som på utedasset och innerväggar, så om man vill kan man relativt lätt slutföra denna tanke. Slutligen finns en gammal jordkällare med betongvalv där dörr och dörrkarm tyvärr ruttnat bort. När dörren är återetablerad har man dock ett fint "kylskåp" av gammal typ.

4 549 m<sup>2</sup> (friköpt) naturtomt, för ändan av sin egen sidoväg till grusväg. Närmaste granne ligger ca. 450 m. från huset, för ändan av grusvägen och är permanentboende, så det finns någon i området som håller ett öga på det hela och vägen snöröjs vintertid. Tomten är omgiven av blandad skog med övervägande gran och tall och en liten bäck



löper nere i skogen, strax utanför tomten. Här är man verkligen helt för sig själv och utan störande ljud, annat än naturens egna. Ca. 300 m. till närmaste sjö, Bessåsgöl och ca. 5 km. till närmaste badplats i Skogshylltasjön och ca. 9 km. till fin badplats i Hjortsjön. Ca. 9 km. till Vaggeryd samhälle med inköpsmöjligheter, ca. 14 km. till Götaströms golfklubb och ca. 35 km. till Jönköping med simhall och A6 köpcentrum med över 70 butiker. Ca. 45 km. till Isaberg Mountain Resort med skidbackar, golfbanor, badsjöar, höghöjdsbanor m.m. och samma avstånd även till westernlandet High Chaparral. Ca. 210 km. från Helsingborg, ca. 270 km. från Malmö och ca. 160 km. från Halmstad och färjan till Grenå.

<b>Adress</b>	Södra Bessås 1, 567 92 VAGGERYD
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Vaggeryd Åsthult 1:9
<b>Tomt</b>	4 549 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från egen grävd brunn på tomt. Ej indraget till huset, utan hämtas med spann. Avlopp saknas.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 06-BYA-525.1 Förmån: Vaggeryd Åsthult 1:9, Last: Vaggeryd Kvarnaberg 2:1.  Avtalsservitut. Förmån. Väg. Akt. 06-IM2-86/12074.1 Förmån: Vaggeryd Åsthult 1:9, Last: Vaggeryd Kvarnaberg 2:1.

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	213, Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	346 000 kr

#### BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1850
<b>Fasad</b>	Stående och liggande träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund
<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Enkla fönster

JC

Sida 3 av 5



<b>Tak</b>	Aluplåt
<b>Uppvärmning</b>	Ved
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Tv &amp; bredband</b>	4G täckning med ca. 13 Mbit/s ner och ca. 2,5 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	0	
Renhållning	1 459	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	400	Försäkring	2 391	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>4 250</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 2 595 kr.

**Kommentar** Huset har ingen el och inte heller något avlopp. Ved till uppvärmning tillkommer. Försäkring med trygghetsavtal via Anticimex.

**Försäkring** Fullvärde i Anticimex

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 675 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	101 250	135 000	168 750
Lånebelopp	573 750	540 000	506 250
Netto räntekostnad vid 6 % ränta	2 008	1 890	1 772
Driftskostnad	354	354	354
Fastighetsavgift	216	216	216
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>2 578</b>	<b>2 460</b>	<b>2 342</b>

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

## NUVARANDE ÄGARE

Max Groth-Knudsen

JC

Sida 4 av 5



---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Södra Bessås 1, Vaggeryd. GPS-koordinater: N 57° 31.6639', E 14° 2.7162'. Decimal: 57.52773, 14.04527. RT90: 6379420.507, 1394569.477. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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](mailto:info@oedegaarde.dk)