



Torp - Ohs Björkelund 1, Värnamo.



Torp med anor från 1841, tillbyggt 1927 på ca. 130 m². Huset är löpande renoverat, men den finns kosmetisk renovering att göra. Fiber är indraget. Ej WC i dagsläget, dock välfungerande mulltoa. Två lador på 95 m² och 72 m² med gott om plats för lagring samt en jordkällare med vatteninstallationer. Borrard brunn på 15 m. som inte sinar. 3 167 m² helt enslig naturtomt i skogen med över 800 m. till närmaste granne och ca. 3 km. till badplats. 185 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/VkCoJ4hb3cs>

Pris	1 500 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	130 m ²
Tomtare	3 167 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
------------------	------------------

JC

Sida 1 av 6



Boarea	130 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Ohs Björkelund 1 vid Värnamo är ett torp i form av en ryggåsstuga med anor från 1841, som byggdes till 1927 och är i dag på ca. 130 m² boyta totalt. Huset är genomgripande renoverat under åren med liten täckt veranda på ca. 8 m² (2015), kopplade fönster och isolerglasfönster (löpande utbytta), ny el i huset från 2008, kök från omkring 2008 och luftvärmepump från 2010 med fjärrstyrning. Fiber är indraget. På taket ligger betongpannor som är ca. 40 år gamla. Hängrännor saknas på baksidan och borde monteras. Golvkonstruktionen i den gamla delen är ny och den är tilläggsisolerad. Värme via luftvärmepumpen och därutöver finns direktverkande elvärme och vedspis i köket (sotare senast 2022). Det finns även en gammal rörspis i vardagsrummet, som dock behöver renoveras innan bruk. Takstege behöver bytas till en godkänd modell. Utvändigt finns en del kosmetisk renovering med en del målning av hus och vindskivor och en del av klädselpanelen skulle behöva bytas, men inget akut och huset är redo att användas direkt. Vatten kommer från 15 m. djupborrad brunn, som inte har sinat, och har enl. säljarna bra vatten, men det finns ingen formell analys. Avlopp går till äldre BDT-avlopp som inte är godkänt för WC. I stället finns här mulltoa som fungerar fint, men om man vill kan man uppdatera till förbränningstolett, där enda restprodukt blir aska. Man kan även etablera nytt godkänt avlopp och installera WC om man vill. Nytt avlopp kostar ca. 100 000 kr, beroende på lokala markförhållanden. Ingång från verandan till hall med korkmatta på golvet, pärlspont på väggar och golv, gamla dörrar och handtag. Stort sovrum i gamla huset med dubbelsäng, öppet till nocken och med ny golvkonstruktion och nytt plankgolv. Här finns även den gamla skorstenen, som nu är inbyggd och skorstenen är nedplockad under tak. Stort lantkök med trägolv, masonit i taket, bröstpanel på väggarna, matplats, emaljerad vedspis (fungerar), diskbänk, elspis med keramisk håll (2020), kylskåp, extra kyl/frys, mikro och luftvärmepumpens innerdel. Från köket kommer man in i litet lounge-rum eller kanske bibliotek eller gästrum i den gamla delen av huset med plankgolv, träpanel på väggarna, hylla uppe vid taket och den gamla eldstaden med bakugn (ej i funktion, skorsten nedplockad). I gamla köksingången finns nu ett badrum med plastmatta på golvet (ej våtrumsmatta), utgång till trädgården, elektrisk mulltoa (2019), säkrings-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare, handfat och duschkabin med golv, så det inte belastar golvet. Stort vardagsrum med trägolv, ventil från ScanHeat solfångare, som ger ventilation och en smula värme samt den gamla rörspeen (renoveras före bruk). På övervåningen finns allrum/TV-rum med heltäckningsmatta på golvet, gästsäng, öppet till nocken med synliga takbjälkar (ca. 1,80 m. under bjälkarna). Litet lagringsrum med varmvattenberedare och plats för lagring. Sovrum med dubbelsäng och heltäckningsmatta på golvet. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en större lada på ca. 95 m² med bra plåttak. El är indraget till ladan och det finns gott om plats för lagring. Här finns vedrum i gamla stallet, garage där det nu står båt med trailer, verkstad och lagringsplats. Härutöver finns en mindre lada på ca. 72 m² med en del tegeltak och en del plåttak. Här finns ytterligare vedbod, gott om lagringsplats, höloft och det gammalt dubbelt utedass. Slutligen finns en jordkällare med vattenpump och hydrofor samt frostvakt.

3 167 m² (friköpt) naturtomt, som ligger helt för sig själv, för ändan av sin egen ca. 200



m. långa infartsväg från liten landsväg, där det kommer mycket få bilar. Huset ses inte från vägen och denna stör inte. Det är bom för vägen för att förebygga inbrott. Ca. 800 m. fågelvägen till närmaste granne, så här är man verkligen ensam i skogen med tystnad, lugnet och naturens egna ljud. Tomten ligger mycket naturskönt, omgiven av gräsängar och övervägande lövskog närmast huset, vilket ger en mycket gemytlig stämning och atmosfär på platsen. Många stora stenar och klippor på och omkring tomten. Man märker verkligen att man är på höglandet, med toppar runt 250 meter över havet i närheten. Ca. 1 km. till närmaste skogssjö "Rocknabosjön", ca. 3 km. till fin badplats i Älgarydssjön, där det även finns naturreservat Moens naturskog. Ca. 5 km. till badplats vid Os i den stora sjön "Rusken", där det även finns bruksmuseum, café och charmig museijärnväg (www.ohsaban.se). Ca. 11 km. den stora sjön "Hindsen" med badplats och fin golfbana och omkring samma avstånd till sjön Grunnen med ännu en fin badplats. Ca. 20 km. till Värnamo samhälle med det mesta man kan behöva av inköp och det trevliga konstmuseet Vandalorum. Ca. 17 km. till mysiga restaurang Timjan i skogen. Ca. 30 km. till till Store Mosse Nationalpark. Ca. 40 km. till westernlandet High Chaparral och ca. 65 km. till skidbacken Isaberg Mountain Resort vid Hestra, som är Sydsveriges största skidanläggning och även har sommaraktiviteter som höghöjdsbana, älgpark, bad, cykling, golf m.m. Ca. 60 km. från Växjö, ca. 185 km. från Helsingborg, ca. 240 km. från Malmö.

Adress	Ohs Björkelund 1, 331 98 VÄRNAMO
Fastighetsbeteckning	Värnamo Os 1:15
Tomt	3 167 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen borrard brunn på 15 m. Vattnet är bra enl. säljaren och brunnen har aldrig sinat, men det finns ingen formell analys. Avlopp till äldre BDT-avlopp från kök och badrum, ej godkänt för WC. Här finns mulltoalett i stället.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Last. Väg. Avlopp. Akt. 0683-348.2 Förmån: Värnamo Os 1:15. Last: Värnamo Os 1:3 Rättigheter last: Officialservitut. Last. Väg. Akt. 0683-348.1 Förmån: Värnamo Os 1:3. Last: Värnamo Os 1:15
Pantbrev	1 st, totalt 75 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 842 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 655 000 kr, småhusmark 187 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
--------------------	----------

JC

Sida 3 av 6



Byggår	1841/1927
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Luftvärmepump och ScanHeat solfångare
Tv & bredband	Fiber är indraget i huset med aktivt abonnemang. Bra 4G/5G täckning med ca. 54 Mbit/s ner och ca. 22 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	19 000	Vatten/avlopp	0	
Renhållning	3 065	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	300	Försäkring	3 131	Underhåll	0	
Övrigt	3 588					
					Summa årskostnad	29 084

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 315 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk, där huset hålls uppvärmt med underhållsvärme hela året med luftvärmepumpen. Övrig kostnad är för fiber med 299 kr per månad.

Elförbrukning 6 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	225 000	300 000	375 000
Lånebelopp	1 275 000	1 200 000	1 125 000
Netto räntekostnad vid 4 % ränta	2 975	2 800	2 625
Driftskostnad	2 424	2 424	2 424
Fastighetsavgift	526	526	526
Netto boendekostnad per månad	5 925	5 750	5 575

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

NUVARANDE ÄGARE

- Ane Marie Henriksen
- Jens Arne Henriksen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Ohs Björkelund 1, Värnamo. GPS-koordinater: N 57° 11.5716', E 14° 17.7557'. Decimal: 57.19286, 14.29593. RT90: 6341770.493, 1408755.81. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

Fastigheten säljes med friskrivningsklausul mot s.k. "dolda fel". Köparen bör därför vara extra noga med sina undersökningar av fastigheten innan köpet.

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