



Gård - Boön Högalund 1, Eneryda.



"Högalund" är en gård med torp från 1870 på ca. 70 m² + ca. 15 m² vindsrum med låg takhöjd och oinrett vindsrum på ca. 20 m². Inglasat uterum på ca. 15 m² med egen skorsten och kamin. Terrass i västerläge på ca. 15 m² i anslutning till uterummet. El och vatten indraget och enkelt badrum med dusch och förbränningstolett. Lada på 140 m² med gästrum. Jordkällare. 5 hektar mark med ca. 4 ha bete och ca. 1 ha skog. Möjlighet för småviltjakt. Helt ensligt och mycket naturskönt läge, för ändan av sidoväg till grusväg. Inga grannar och ingen trafik. Filmvisning: <https://youtu.be/DgaLgP8K8bs>

Pris	2 000 000 kr max eller bud
Objekttyp	Gård
Inriktning	Fritid
Areal	5 ha
Antal skiften	1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN



Beskrivning

Boön Högalund 1 vid Eneryda är en gård med ett torp, byggt i liggande timmer, med anor från 1870 på ca. 70 m² boyta. Därutöver finns ett sovrum inrett på vinden på ca. 15 m², men med ca. 1,70 m. i takhöjd och så finns ett oinrett vindsrum på ca. 20 m², som även skulle kunna inredas vid behov, där man ser timmerkonstruktionen och ryggåsarna i taket. Inglasat uterum mot söder med skjutbara glaspartier och en egen stålskorsten med braskamin. Uterummet hänger ihop med en terrass i västerläge på ca. 15 m². Det finns även ett gästrum i ladan på ca. 25 m² och möjlighet att inreda en kammare till på ca. 10 m². Huset är löpande renoverat och förbättrat under åren, men har fortfarande en lite enklare standard och en del kosmetisk renovering man kan välja att göra lite efterhand. Ny el från 2020 med säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Vatten från djupborrad brunn på 82 m. som inte sinar. BDT-avlopp till stenkista eller liknande. Sotare har inte varit här på länge, säljaren har sotat själv. Sotaren bör komma och göra brandskyddskontroll innan bruk och riktig takstege och glidskydd för markstege bör monteras. På taket ligger äldre tegeltak på det ursprungliga huset och på tillbyggnaderna finns papptak och plasttak på uterummet. Fönster är generellt kopplade dubbelglasfönster. Direktverkande elvärme och därutöver finns effektiv Lotus braskamin med glaslucka i vardagsrummet, en Husqvarna emaljerad vedspis i köket och braskaminen i uterummet. Takhöjden i bottenplan är ca. 2 m. (lite variabel) och ca. 1,70 m. i mitten på vinden. Huset består av hall med trägolv, masonit på väggarna och i taket, inbyggd garderob och säkringsskåp. Matsal med plastmatta på golvet, celutex i taket (trä bakom) och elvärme. Stort vardagsrum med originala golvplank, spännpapp i taket (trä bakom), dubbel altandörr till uterummet och effektiv Lotus braskamin med glaslucka och stenar som håller bra på värmen. Rymligt kök med plastmatta på golvet, synliga bjälkar och träpanel i taket, diskbänk, gott om skåp, matplats, vedspis, elspis med keramisk håll, kyl/frys och mikrovågsugn. Liten trapphall med trappa till vinden och en ny 80 liters varmvattenberedare. Badrum i tillbyggnad med plastmatta på golvet, pärlspont på väggar och tak, handfat, förbränningstolett (enda restprodukt är aska) och en dusch med botten från en duschkabin. Sovrum i tillbyggnad med plastmatta på golvet, pärlspont på väggar och tak, dubbelsäng och en sektion med merbau mycket hårt trä på väggen. På vinden finns ett inrett sovrum med plastmatta på golvet, tapet på väggar och tak, enkelsäng (plats not för en säng till) och dörr vidare in till den oinredda delen av vinden. Har skulle man kunna inreda ännu ett rum på ca. 20 m² om man vill, men platsen används nu till lagring. En del inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en ladugård på ca. 140 m² med plåttak. Utedass i tillbyggnad med el indraget. Ett stort gästrum är inrett i ena delen av ladan, närmaste utedasset, med ett stort sovrum med laminatgolv, träpanel i taket, dubbelsäng och el indraget med elvärme. Rummet är isolerat i golv och tak, men inte väggarna. Finish och lister saknas. Ytterligare kammare i anslutning till sovrummet som nu används till lagring, men skulle lätt kunna inredas till barnkammare, pentry eller liknande. Resten av ladan har stor vagnsport med gott om plats för lagring och ved och så finns ytterligare ett litet rum för lagring och med trappa till litet vindsrum. På baksidan av ladan finns en massa extra ved uppstaplat. Jordkällare med nytt plåttak, där man skulle kunna inreda en bastu om man vill.

50 000 m² (5 hektar eller 10 tunnland) tomt med helt ensligt och ostört läge, omgiven av ängar och skog, för ändan av sidoväg till grusväg. Här är man verkligen helt ensam och endast ägaren till denna gården och granngården kan komma förbi, när de ska till sin skog eller åkrar. Över 500 m. fågelvägen till den närmaste grannen och över 3 km. till närmaste trafikerade väg. Tomtgränsen är även gränsen mellan Älmhult och Alvesta kommun. Närmast huset finns en liten gräsmatta och övervägande lövskog och betesmark. Här finns äppelträd och körsbärsträd. Liten bålplats och vacker stengårdsgård. Goda möjligheter för småviltjakt om man vill och ett lokalt jaktlag har ett



jaktorn på tomten, men ägaren jagar inte själv i dag. Marken består av ca. 4 hektar betesmark och ca. 1 hektar skog, så man är rikligt självförsörjande med ved och timmer till husbehov. Betesmarken används av en granne till sina kvigor om sommaren på muntligt avtal, för att hålla landskapet öppet. Grannen får även EU bidraget och betalar inte för att använda marken i dag, men är i gengäld hjälpsam när ett träd behöver fällas eller vägen behöver ordnas. Detta avtal kan köparen fortsätta eller säga upp, om man nu behöver marken själv. Ca. 10 km. till fin badplats i Virestadsjön, ca. 12 km. till badplats i Övden och ca. 16 km. till den stora sjön Åsnen med flera badplatser och nationalpark. Ca. 18 km. till Vislanda samhälle, ca. 30 km. till Älmhult och ca. 37 km. till skidbacken Hanaslövsbacken. Ca. 40 km. från Växjö, ca. 150 km. från Helsingborg och ca. 170 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kronobergs 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.

Adress	Boön Högalund 1, 343 72 ENERYDA
Fastighetsbeteckning	Älmhult Boön 1:7
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Officialservitut. Last. Väg. Akt. 0764-2024/1.1 Förmån: Alvesta Torsås-Mörhult 1:17 Last: Älmhult Boön 1:7 Beskrivning: Rätt att använda befintlig väg för utfart
Pantbrev	1 st, totalt 60 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 709 000 kr, fördelat på betesmark 100 000 kr, ekonomibyggnader 38 000 kr, skog 99 000 kr, småhusbyggnader 321 000 kr, småhusmark 151 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 5 ha fördelat på bete 4 ha, skog 1 ha

BOSTADSBYGGNADER

Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 plan med sovloft
--------------------	--------------------



Byggår	1870
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Tegel och papp
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	5G täckning med ca. 70 Mbit/s ner och ca. 3 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr + 559 kr per månad, utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .
Vatten & avlopp	Borrad vattenbrunn på 80 m. som inte sinat. Extra brunn finns som används för vattnig av djur. Enkelt BDT-avlopp till stenkista eller liknande.

INTERIÖR

Boarea	70 m ² + biarea 30 m ²
---------------	--

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	6 000	Vatten/avlopp	0
Renhållning	2 300	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	4 400	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					13 300

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk.

Elförbrukning 1 000 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

EKONOMIBYGGNADER

Lada med gästrum

Ladugård på ca. 140 m² med plåttak. Utedass i tillbyggnad med el indraget. Ett stort gästrum är inrett i ena delen av



ladan närmaste utedasset med ett stort sovrum med laminatgolv, träpanel i taket, dubbelsäng och el indraget med elvärme. Rummet är isolerat i golv och tak, men inte väggarna. Finish och lister saknas. Ytterligare kammare i anslutning till sovrummet som nu används till lagring, men skulle lätt kunna inredas till barnkammare, pentry eller liknande. Resten av ladan har stor vagnsport med gott om plats för lagring och ved och så finns ytterligare ett litet rum för lagring och med trappa till litet vindsrum. På baksidan av ladan finns en massa extra ved uppstaplat.

Jordkällare

Gammal jordkällare med nytt tak. Här skulle man även kunna inreda till bastu om man önskar.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Förvärvstillstånd och maxpris

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kalmar 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>.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	13 300 kr.
	<i>Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 540 kr.</i>
Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk.
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 000 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	300 000	400 000	500 000
Lånebelopp	1 700 000	1 600 000	1 500 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	3 471	3 267	3 063
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	295	295	295
Netto boendekostnad per månad	3 766	3 562	3 358

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



NUVARANDE ÄGARE

Vagn Rolf Baxter

VÄGBESKRIVNING

Adress: "Nyttorp" - Fröskelås 350, Alsterbro. GPS-koordinater: N 57° 1.8619', E 15° 54.9797'. Decimal: 57.03103, 15.91633. RT90: 6322742.721, 1506746.303. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk