



Torp - Räset 1, Broaryd.



Torp från 1868 om cirka 150 m² i två plan, uppfört i liggande timmer med plåttak och äldre träfasad. Stort renoveringsbehov, säljs av Allmänna Arvsfonden med friskrivning. Uppvärmning sker via luftvärmepump (Daikin), braskaminer och direktel. Vatten från grävd brunn och äldre avlopp som behöver uppdateras eller bytas. El finns indraget med äldre installationer, men elen är nu avstängd. Garage och vedbod om totalt ca 35 m². Jordkällare med vatteninstallationer. Tomten är 2 195 m², delvis inhägnad, omgiven av lövskog och ängar och 200 m. till närmaste granne. Ca 200 m. till Västerån, 4 km till Örsjön och 11 km till sjön Fegen. Avstånd från Helsingborg ca 140 km. Filmvisning: <https://youtu.be/HYAIGWOqyj0>

Pris	495 000 kr eller högstbudande.
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	7
Boarea	150 m ²
Tomtare	2 195 m ²

INTERIÖR



Antal rum 7 varav 6 sovrum

Boarea 150 m²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Räset 1 vid Burseryd är ett klassiskt torp från 1868, byggt i knuttimmer och på generösa 150 m² boyta totalt. Huset har använts som helårsboende fram tills slutet på 2024, men säljs nu som ett omfattande renoveringsobjekt med total friskrivningsklausul av Allmänna Arvsfonden. Fasaden består av äldre träpanel med behov av underhåll, plåttaket är tätt men i varierande skick och vindskivor samt hänggrännor behöver ses över och delvist bytas. Fönstren är huvudsakligen enkelglas, vissa med innerfönster, och flera nya fönster finns att montera. Elsystemet är av äldre typ med porslinsssäkringar och elabonnemanget är avslutat från mitten på maj. Uppvärmning sker via Daikin luftvärmepump, vedspis i köket, två braskaminer samt några direktverkande element. Vatten från grävd brunn med nyare pump, hydrofor och filter i jordkällaren. Avloppet är av okänd typ men troligen äldre trekammarbrunn där infiltrationen behöver åtgärdas. Föreläggande från kommunen med frist till 11 juni 2030. Ingång via en glasveranda med gjutet golv, vidare till rymlig hall med linoleummatta över trägolv och trappa till övervåning. Sovrum med plankgolv och spännpapp i taket (trä bakom). Stort lantkök med plastmatta på golvet, masonit i taket, gott om skåp, diskbänk, äldre elspis, spisfläkt, köksö, Husqvarna emaljerad vedspis och luftvärmepumpens innedel. Badrum och tvättstuga finns i nyare tillbyggnad med gjutet golv med klinker, tvättmaskin, torktumlare, varmvattenberedare, dusch, WC och handfat. Mindre rum i anslutning till köket som kan passa som matsal eller sovrum. Vardagsrum med masonitgolv (trä under), synliga plankor i taket och braskamin med glaslucka och täljsten. Rum under renovering, där man plockat fram plankgolvet, planktak och de synliga timmerväggarna. En del av golvet har lyfts upp i detta rum, men det visar tydligt vad som finns bakom ytskikten, om man vill återställa till närmare originalskick. På övervåningen finns hall och tre rum. Ett stort rum med kupa och braskamin, ett mindre rum med kupa och ytterligare ett mindre rum, där det också varit verkstadsrum (tidigare ägare var smideskonstnär). Flera olika skåp och rum i kattvindarna. Huset är rensat på lösöre, men flera nya fönster finns kvar som man kan välja att montera. Allt är i behov av städning, rengöring och genomgripande renovering, både invändigt och utvändigt. Inget ytterligare kommer att göras, utan fastigheten säljes som den står.

Ut över huset finns ett uthus om ca 35 m², fördelat på garage och vedbod. Garagedelen har gjutet golv och el indraget (funktion okänd). Det finns även en jordkällare med vatteninstallationer.

Tomten är 2 195 m² och ligger helt avskilt vid vägs ände, omgiven av övervägande lövskog, ängar och med 200 m. till närmaste granne. Här är verkligen tyst och ostört, med naturvårdsavtal på marken runt omkring. Tomten är mycket igenväxt och delvis inhägnad, men staketet är i mycket dåligt skick. Vägen fram är en mindre grusväg som slutar ca. 100 m. förbi huset, ingen genomfartstrafik. Ca. 200 m. till Västerån, som ringlar sig igenom landskapet. Ca. 4 km till Örsjön med badplats och sandstrand och ca. 11 km till den stora sjön Fegen med naturreservat och flera badplatser. Närmaste



samhälle är Broaryd, ca. 5 km bort, där det bl.a. finns en obemannad matbutik "AutoMat". Området erbjuder fina möjligheter till bad, fiske, vandring och naturupplevelser året runt. Ca. 15 km. till Smålandsstenar och ca. 35 km. till Ullared med berömd shopping på GeKås och samma avstånd till Gislaved. Ca. 50 km. till Isaberg Mountain Resort med skidbackar och många sommaraktiviteter och samma avstånd till westernlandet High Chaparral. Ca. 65 km. till Varberg och till Halmstad med färjan till Grenå. Ca. 125 km. från Göteborg, ca. 140 km. från Helsingborg och ca. 200 km. från Malmö.

Adress	Räset 1, 333 92 BROARYD
Fastighetsbeteckning	Gislaved Räset 1:19
Tomt	2 195 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten. Mängd och kvalitet okänd, men har klarat helårsbruk. Nyare vatteninstallationer i jordkällaren. Avlopp till äldre avlopp av okänd typ och ålder. Föreläggande om ändring från kommunen med frist till 11 juni 2030.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 06-SÖH-395.1 Förmån: Gislaved Räset 1:19, Last: Gislaved Påbo 1:16, Gislaved Räset 1:20. Beskrivning: Rätt att för utfart nyttja i nordväst angränsande samfälliga väg. Inskrivna servitut och övriga gravationer: Förbud mot utsläpp av avloppsvatten från befintlig avloppsanläggning. Akt. D-2020-00237610:1 Anmärkningar: Gäller fr o m 2030-06-11 d-2020-00237610:2.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 461 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 282 000 kr, småhusmark 179 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1868
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten



Bjälklag	Trä
Fönster	Enkla fönster, några med innerfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	4G täckning med ca. 30 Mbit/s ner och ca. 20 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 + 390 kr per månad, utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Ej utförd

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	15 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	1 400	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	4 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					22 200

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 458 kr.

Kommentar Dessa kostnader är uppskattningar baserat på förväntat fritidsbruk. Säljaren är ett dödsbo och historiska kostnader finns inte att tillgå. Ved till extra uppvärmning tillkommer. Elen är avstängd sedan mitten på maj 2025. Återanslutning kommer att kosta en avgift till E-on.

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	74 250	99 000	123 750
Lånebelopp	420 750	396 000	371 250
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	859	809	758
Driftskostnad	1 850	1 850	1 850
Fastighetsavgift	288	288	288
Netto boendekostnad per månad	2 997	2 947	2 896

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



NUVARANDE ÄGARE

Allmänna Arvsfonden

VÄGBESKRIVNING

Adress: Råset 1, Broaryd. GPS-koordinater: N 57° 7.0876', E 13° 12.0347'. Decimal: 57.11813, 13.20058. RT90: 6335451.25, 1342233.336. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

Denna fastighet säljes av Allmänna arvsfonden. Min vanliga maxprispolitik gäller därför inte för denna specifika fastighet, utan den säljes till högstbjudande, enl. arvsfondens regler.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk