



Ødegård - Ekön 3231, Strömsnäsbruk.



Torp från ca 1900 om ca 105 m², med samma ägarfamilj sedan 1975. Renoverat på 70-talet och igen på 90-talet och behöver nu en del underhåll och renovering igen. Uppvärmning via två nyare braskaminer, en äldre kamin och en solventilator. Luftvärmepump rekommenderas. Vatten från grävd brunn med bra och rikligt vatten och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (2022). Uthus om ca 40 m² med äldre tegeltak. Jordkällare ca 10–12 m² med plåttak. 22 230 m² tomt med blandad skog och ängsmark på båda sidor om mycket liten väg. Endast 1,4 km till llesjön. Ca 100 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/-grey5HxOFs>

Pris	1 695 000 kr max eller bud
Objekttyp	Avstyckad gård
Antal rum	4
Boarea	105 m ²
Tomtare	22 230 m ²

INTERIÖR



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	105 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Ekön 3231 vid Strömsnäsbruk är en liten gård med ett klassiskt torp från sekelskiftet, beläget på en stor, naturskön tomt om 2,2 hektar. Huset har använts som fritidshus av en dansk familj sedan 1975 och har löpande moderniserats och förbättrats, bland annat med nytt betongtegeltak, inredning av övervåning och tilläggsisolering på övervåningen i mitten på 1990-talet samt större renoveringar på 1970-talet med etablering av bl a badrum och kök. Badrummet har sedan uppdaterats 2005 och avloppet nyligen uppdaterats med infiltration 2022. Fasaden, fönster och vindskivor är i behov av målning och en del behöver bytas, särskilt vid ett litet takuthäng på baksidan och översyn av plåtar runt skorstenen. Fönster är av blandad typ med några kopplade dubbelglas och några enkelglas med och utan innerruta, i varierande skick. Elsystemet består av både äldre kontakter i bottenplan och nyare installationer på övervåningen, men utan jordfelsbrytare. Uppvärmning sker via två braskaminer, en i kök, en i vardagsrum, installerade för ca 7–8 år sedan, samt en äldre emaljerad braskamin i sovrummet i bottenvåningen. Skorsten och eldstäder behöver besiktigas av sotare innan eldning och fast monterad stege på taket och glidskydd för markstege ska monteras. På badrummet finns elvärme och så finns en solventilator som ger god luftcirkulation. Vatten indraget från grävd brunn med bra och rikligt vatten. Säljarna har druckit det i alla år och den har inte sinat, men det finns ingen formell analys. Avlopp till trekammarbrunn med nyare infiltration från 2022. Entré via badrumstillbyggnad eller köksingång med stensatt uteplats utanför. I hallen i tillbyggnaden är det klinker på golvet, där några har sprickor och det sitter en nyare varmvattenberedare. Badrum från 70-talet, renoverat ca 2005, med klinker på golvet, träpanel på väggar och tak, nyare våtrumsmatta i duschen, WC (spolmekanism behöver åtgärdas) och handfat. Kök och matsal i öppen förbindelse. Klinker på golvet i köksdelen, träpanel på väggar och tak, diskbänk, hyllor, elspis med keramisk håll, kylskåp, gamla eldstaden med braskamin och den gamla bakugnen (ej i bruk) och matplats med trägolv som har vassmatta ovanpå. Vardagsrum med trägolv, täckt med vassmatta, mjuk masonit i taket (plank finns bakom) och effektiv braskamin. Mysig glasveranda med dubbeldörrar mot trädgården, säkringsskåp och trappa till övervåningen. Sovrum med fint plankgolv, två enkelsängar, garderob och äldre emaljerad braskamin. Övervåningen inreddes på 90-talet med tilläggsisolering, breda plankgolv, träpanel på väggar och tak, liten kupa och även ett takfönster. Här finns två sovrum, ett större med plats för himmelsäng och sittgrupp eller bäddsoffa, samt ett mindre med två enkelsängar. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.
--------------------	--

Ut över huset finns ett uthus om ca 40 m² med gammalt tegeltak (många reservtegel finns). Uthuset har en ny yttervägg, då man rivit en dålig del av den. Här finns gott om förvaringsutrymme, verkstadsplats och vedbod. Jordkällare om ca 10 m² med plåttak. I jordkällaren finns vattenpump, hydrofor och låda med duschblandaren, som avmonteras om vintern.

22 230 m² (drygt 2,2 hektar eller ca. 4,5 tunnland) med blandad övervägande lövskog,



lite ängsmark och vacker utsikt över landskapet. Marken ligger på båda sidor om en liten asfalterad väg, inte bredare än en grusväg, som dock snöröjs vintertid och med endast mycket lätt lokal trafik. Omgivningen är tyst och lugn med ett par grannhus finns i området, dock inte synliga från huset eller störande. Grannen på andra sidan vägen lånar en bit av ängsmarken och tittar i gengäld till huset ibland. Man är rikligt självförsörjande med ved och timmer till husbehov. Området erbjuder fina möjligheter till bad, fiske, vandring och bärplockning. Ca 1,4 km till Ilesjön med badbrygga och grillplats. Ca 5 km till fin badplats i Hinnerydssjöarna och ca 6 km till Vännesjön badplats. Ca 17 km till Strömsnäsbruk med det mesta man behöver och ca 30 km till Markaryd. Ca 50 km till Vallåsen Bike-Park och skidbacke på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark. Ca 60 km till Halmstad och havet, ca 100 km från Helsingborg och ca 165 km från Malmö.

Adress	Ekön 3231, 28793 STRÖMSNÄSBRUK
Fastighetsbeteckning	Markaryd Ekön 1:15
Tomt	22 230 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen grävd brunn med brunnhus (brunnhus behöver renoveras). Vattnet är bra enl. säljarna och de har druckit det i alla år utan problem, men det har inte formellt analyserats. Brunnen har inte sinat i nuvarande ägares tid sedan 1975. Avlopp till trekammarbrunn med nyare infiltration (2022).
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i vägsamfällighet: Markaryd Vänneböke GA:1

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 713 000 kr, fördelat på ekonomibyggnader 29 000 kr, skog 191 000 kr, småhusbyggnader 270 000 kr, småhusmark 223 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1900
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten och betong
Bjälklag	Trä

JC

Sida 3 av 6



Fönster	Enkla fönster med innerfönster och några kopplade.
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	ScanHeat solventilator och självdrag.
Tv & bredband	5G täckning med ca. 5 Mbit/s ner och ca. 1 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 250 Mbit/s ner och ca. 75-100 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	7 000	Vatten/avlopp	1 495
Renhållning	2 600	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	6 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					17 595

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 698 kr.

Kommentar	Dessa kostnader är ett estimat baseras på förväntat fritidsbruk. Säljarna har använt huset sparsamt under senare år. Sotare har inte varit här i lägre tid, men det ska vara sotning vart 3:e år vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk och om man vill hålla huset uppvärmt med underhållsvärme.
Elförbrukning	1 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 695 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	254 250	339 000	423 750
Lånebelopp	1 440 750	1 356 000	1 271 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 521	2 373	2 225
Driftskostnad	1 466	1 466	1 466
Fastighetsavgift	308	308	308
Netto boendekostnad per månad	4 295	4 147	3 999

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

NUVARANDE ÄGARE

- Kristian Fristed
- Karoline Fristed Binger
- Kirstine Fristed Lacoppidan

VÄGBESKRIVNING

Adress: Ekön 3231, Strömsnäsbruk. GPS-koordinater: N 56° 38.8154', E 13° 34.2249'. Decimal: 56.64692, 13.57042. RT90: 6282199.779, 1362914.427. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kronobergs län. Ansökningsavgift på 5 200 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