



Gård - Lammaskog Lammafors 1, Vrigstad.



Lammafors är en skogsgård med mangårdsbyggnad från 1850:talet på ca. 125 m² i mycket fint renoverat skick. Nytt undantag med egen toalett från 2019 på 40 m² + sovloft på 20 m² och en stor terrass på 35 m². Självbärande gästhus i fint skick från 1960 på ca. 75 m² också med stor terrass på ca. 35 m², på egen (friköpt) tomt på 650 m² och utsikt över ån. Gästhuset hyrs ut sommartid med gott resultat. Lada på ca. 75 m² med tillbyggd hönsgrädd. Nytt uthus på ca. 12 m². Vedeldad bastu med utedusch. 5,6 ha tomt med naturskönt och ensligt läge i skogen, genomlöpes av Bodaån. Möjlighet för småviltjakt och enklare djurhållning. Film: <https://youtu.be/WZXJCZs5Lm8>

Pris	5 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Gård
Inriktning	Fritid
Areal	5,62 ha
Antal skiften	3

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN



Beskrivning

Lammaskog Lammafors 1 (och Lammaskog 5) vid Vrigstad är en gård med mangårdsbyggnad med anor från mitten på 1800-talet på ca. 125 m² boyta och i mycket fint renoverat skick. Huset har bl.a. nyare tak med betongpannor (2015), nya isolerglasfönster, nyare elinstallationer, fint målat och tapetserat inne och ute med bevarande av den gamla stilen så långt som möjligt, men ändå med nytt badrum och kök (2022), så huset fungerar även i dagens värld. Helt ny golvkonstruktion under kök och badrum och alla golv i bottenplan är utbytta till breda golvplank. Gamla plankgolv bevarande på övervåningen och i flera tak. Renoverad och godkänd skorsten med rör till varje eldstad (utom bakugn och en kakelugn, som ej är i bruk). Här finns Morsø (2024) braskamin i vardagsrummet, en Jøtul braskamin i biblioteksrum, vedspis i köket och en öppen spis med insats på övervåningen. Därutöver finns Daikin luftvärmepump (2024). Tillbyggd och nu helt isolerad och integrerad veranda med isolerglasfönster (2023) och morgonsol. Vatten från borrhälsbrunn på 70 m. (2018) och avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration (2003). Fiber indraget (2022). Ingång via den inbyggda verandan med trägolv, pärlspont på väggar och i tak och en synlig timmervägg. Hall med trappa till övervåningen, säkringsskåp och trägolv. Stort vardagsrum med trägolv och i gamla plank i taket, effektiv Morsø braskamin och Daikin luftvärmepump. Nytt mysigt lantkök med trägolv pärlspont på väggar och tak, diskbänk, köksö, elspis med induktion, spisfläkt, mikro, diskmaskin, kyl/frys (med kallvatten/is), skafferier och den gamla eldstaden med vedspis och bakugn. Bibliotek, TV-rum eller extra sovrum med nytt trägolv, plank i taket och en effektiv Jøtul braskamin. Nytt badrum med plastmatta på golvet (ej våtrum) med diskbänk, tvättmaskin, torktumlare och duschkabin. Lucka i golvet med vatteninstallationer i torrt källarrum. Separat rum för WC och handfat. På övervåningen finns trapphall med lägre takhöjd (ca. 1,80 m.) med målat plankgolv. Sovrum 1 i kupan med trägolv, träpanel i tak, enkelsäng och brun porslinskakelugn (ej i funktion). Nyare sovrum 2 som är inrett upp inocken med nya breda golvplank, träpanel i tak, bäddsoffa, enkelsäng och öppens spis med insats (godkänd). Sovrum 3 inrett upp inocken med nya breda golvplank, dubbelsäng och synlig timmervägg. Takhöjden i bottenvåningen är ca. 2,20 m. lite variabelt och lägre dörrar. En del möbler och andra inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Bredvid huvudhuset finns ett nybyggt (2019) gästhus som säljarna kallar "undantaget" på ca. 40 m² + ca. 20 m² inrett sovloft med låg takhöjd. Här finns också en stor terrass på ca. 35 m² i sydväst läge med massor av sol hela dagen. Undantaget består av ett stort vardagsrum som är inrett upp inocken med stor dubbel terrassdörr som ger fint ljusinsläpp och vacker utsikt. Stege leder upp till sovloftet. Toalett med WC och handfat (ej dusch). Två separata sovrum med var sin dubbelsäng, bröstpanel på väggarna och slipbart trälaminat på golvet. Ny luftvärmepump (2024).

Härutöver finns även ett mindre hus på ca. 75 m² som ligger på sin egen tomt, men i direkt anslutning till huvudfastigheten och ca. 100 m. fågelvägen från huvudhuset till gästhuset. Huset är byggt ca. 1960 och är likaledes genomgripande renoverat och i fint skick med samma stil som det stora huset. Bra betongpannor på taket. Enkelglasfönster med innerfönster. Här finns hall med trappa till övervåningen och säkringsskåp. Vardagsrum med trägolv, matplats, bäddsoffa, öppen spis med insats och ny luftvärmepump (2024). Kök med trägolv, liten matplats, diskbänk, kyl/frys, diskmaskin, elspis med spisfläkt och utgång till ca. 35 m² stor terrass som har utsikt över Bodaån, som rinner precis nedanför huset. Hall med garderober, klinkergolv, säkringsskåp och arm till den slutna tanken (avlopp). Egen vattenbrunn som ej har sinat. Rejält badrum med klinkergolv, WC, handfat, dusch och tvättmaskin. På övervåningen finns liten trapphall med trägolv, pärlspont i taket och inbyggda garderober. Sovrum med trägolv, pärlspont i taket och två bäddsoffor. Allt säljs samlat som utgångspunkt, men om man vill kan man senare välja att sälja av det lilla huset med sin tomt på 650 m², då den redan är avstyckad och utgör en självständig fastighet. Huset är



också mycket lämpligt att använda till uthyrning, om man inte behöver platsen själv. Nuvarande ägare hyr ut huset ca. 2 månader sommartid för ca. 70 000 kr totalt via AirBnB. Man skulle lätt kunna hyra ut huset mer om man vill.

Ut över bostadshusen finns en ladugård med plåttak på ca. 75 m² med gott om plats för lagring. Ny elcentral i ladan och här finns rum för ved, lagring, litet stall till får och en tillbyggd utvändig hönsgård. Därutöver finns nyare (2019) oisolerat uthus i anslutning till undantaget på ca. 12 m² med plats för ved och redskap. Slutligen finns även ett fristående bastuhus (2019) som är vedeldat och med sin egen lilla terrass och en utvändig dusch, som värms av solen.

56 200 m² (ca. 5,6 hektar eller 11 tunnland), som är fördelat på tre fastighetsbeteckningar, som alla ligger i anslutning till varandra. På platsen fanns en gång ett sågverk, smedja och Lammafors Stolfabrik under slutet på 1800-talet, men av detta syns inget längre i dag och verksamheten upphörde 1925. Gästhuset ligger på sin egen fastighet på 650 m² och därutöver har det funnits ett missionshus på en annan fristående fastighet, som också är på 650 m² (finns bara fundament kvar idag). Runt det stora huset finns en mysig inhägnad trädgård och gräsmatta och området mellan bostadshuset är inhägnad till fårhage, men i övrigt är det naturtomt och skog med lite ängsmark. En del av skogen har fällts och gallrats, så man får utsikt över skogen, ån och landskapet. Det har nyplanterats ca. 2000 granar och lite björk. Det finns också en del äldre skog kvar, uppskattningsvis ca. 350 m³sk och det finns givetvis också småviltjakt på tomten med god tillgång på vildsvin. En verkligt idyllisk plats i skogen, där man själv kontrollerar sitt närområde och med goda möjligheter att bedriva lite enklare djurhållning med får och höns som nuvarande ägare. Det finns inte bete till hästar på tomten, men det går att hitta i närheten om man är intresserad. Här finns inga synliga grannar (ca. 300 m. till närmaste fågelvägen) och ingen trafik i närheten. Grusvägen som leder till fastigheten är renoverad och den snöröjs kommunalt vintertid. Vägen slutar efter drygt 1 km, så det finns igen genomfart. Ca. 1,5 km. från huset till Grimsjön och ca. 2,5 km. till Käringesjön. Ca. 7 km. till badplats i Slättsjön vid Vrigstad, där det även finns inköpsmöjligheter. Ca. 19 km. till Sävsjö samhälle med allt man kan behöva och ca. 39 km. till Värnamo. Ca. 55 km. till skidbacken Kettilsås vid Vetlanda, ca. 60 km. till High Chaparral och ca. 75 km. till den större skidanläggningen Isaberg vid Hestra, där det även finns många sommaraktiviteter. Ca. 60 km. från både Jönköping och Växjö, ca. 200 km. från Helsingborg och ca. 260 km. från Malmö.

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

Adress

Lammaskog Lammafors 1, 576 97 VRIGSTAD

Fastighetsbeteckning

Sävsjö Lammaskog 1:8, 1:4 & 1:9

Servitut, samfällighet, GA m.m.

Väg. Last. Officialservitut. Akt: 0684-58.2
Förmån: Sävsjö Lammaskog 1:6, 1:9, 1:10
Last: Sävsjö Lammaskog 1:8



Pantbrev 1 st, totalt 3 000 000 kr

TAXERING

Typkod 120, Bebyggd lantbruksenhet

Taxeringsår 2023

Taxeringsvärde Totalt 1 745 000 kr, fördelat på betesmark 21 000 kr, ekonomibyggnader 19 000 kr, skog 180 000 kr, småhusbyggnader 1 250 000 kr, småhusmark 275 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 6 ha fördelat på bete 1 ha, skog 2 ha, övrigt 3 ha

MARK

Skogsmark och tomtmark 56 200 m² (ca. 5,5 hektar eller 11 tunnland), som är fördelat på tre fastighetsbeteckningar, som alla ligger i anslutning till varandra. Gästhuset ligger på sin egen fastighet på 650 m² och därutöver har det funnits ett missionshus på en annan fristående fastighet, som också är på 650 m² (finns bara fundament kvar idag). En del av skogen har fällts och gallrats, så man får utsikt över skogen, ån och landskapet. Det har nyplanterats ca. 2000 granar och lite björk. Det finns också en del skog kvar, uppskattningsvis ca. 350 m³sk och det finns givetvis också möjlighet till småviltjakt på tomten.

BOSTADSBYGGNADER

Mangårdsbyggnad

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggår Ca. 1850

Fasad Stående träpanel

Stomme Trä

Grundläggning Torpargrund

Grundmur Gråsten

Bjälklag Trä

Fönster Isolerglasfönster

JC

Sida 4 av 8



Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, direktel och ved
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber är indraget till fastigheten.
Byggnad övrigt	El indraget med nyare ledningar, installationer och automatsäkringar från mitten på 2000:talet i hela huset.
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen borrhälsbrunn på tomten från 2018 på ca. 70 m. Avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2003.

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3-4 sovrum
Boarea	125 m ²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	15 000	El	15 000	Vatten/avlopp	2 300
Renhållning	3 600	Samfällighet/GA	1 000	Välgavgift/snö	
Sotning	3 000	Försäkring	10 000	Underhåll	
Övrigt	6 233				
Summa årskostnad					56 133

Kommentar	Kostnaderna baseras på säljarens kostnader vid permanentboende och omfattar båda bostadshusen. Dessa beror givetvis i hög grad på hur mycket husen används, om man håller huset uppvärmda vintertid och om man använder fastigheterna till helårs eller fritidsbruk. Övrig kostnad är internet via fiber.
------------------	---

Nätbolag	E-On
-----------------	------

Elleverantör	E-On
---------------------	------

1 ½ plan

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1960
Uppvärmning	Luftvärmepump, direktel och ved
Tv & bredband	Fiber indraget till det stora huset. Wifi förlängs till detta hus.
Byggnad övrigt	El indraget med nyare ledningar, installationer och automatsäkringar från mitten på 2000:talet i hela huset. Värme idag med ny luftvärmepump (2024), direktverkande elvärme i hela huset och därutöver en öppen spis med effektiv insats i vardagsrummet.
Tomt	650 m ² (friköpt) naturtomt som är samtaxerad med två andra fastigheter, och de utgör en helhet. Tomten runt detta huset är naturtomt och på baksidan har man fin utsikt över



Bodaån från huset och den stora terrassen och en egen liten brygga precis vid huset.

Uteplats

Terrass om ca 35 m², läge sydost.

Vatten & avlopp

Vatten indraget från egen grävd brunn på tomten. Avlopp till godkänd sluten tank till WC och troligen äldre avlopp till BDT-vatten (behöver eventuellt uppdateras).

INTERIÖR

Antal rum

2

Boarea

75 m²

1 plan med sovloft

Byggnadstyp

1 plan med sovloft

Byggår

2019

Uppvärmning

Luftvärmepump och direktverkande el.

Tv & bredband

Fiber via wifi från huvudbyggnaden.

Vatten & avlopp

Vatten och avlopp gemensamt med huvudbyggnaden. Avloppet har egen pumpbrunn, där avloppsvattnet pumpas till trekammarbrunnen.

INTERIÖR

Antal rum

3

Boarea

40 m² + biarea 20 m²

EKONOMIBYGGNADER

Ladugård

Ladugård på ca. 75 m² med plåttak, litet fårstall med synliga timmerväggar, garage och gott om plats för ved och lagring. Tillbyggd hönsgrädd.

Uthus/vedbod

Nybyggt (2019) uthus på ca. 12 m² med plats för ved och redskap.



DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 56 133 kr

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 12 125 kr.

Kommentar Kostnaderna baseras på säljarens kostnader vid permanentboende och omfattar båda bostadshusen. Dessa beror givetvis i hög grad på hur mycket husen används, om man håller huset uppvärmda vintertid och om man använder fastigheterna till helårs eller fritidsbruk.

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkringsbolag Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	899 250	1 199 000	1 498 750
Lånebelopp	5 095 750	4 796 000	4 496 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	8 918	8 393	7 868
Driftskostnad	4 678	4 678	4 678
Fastighetsavgift	1 010	1 010	1 010
Netto boendekostnad per månad	14 606	14 081	13 556

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

NUVARANDE ÄGARE

Emelie Sylvi Lindberg

VÄGBESKRIVNING

Adress: Lammaskog Lammafors 1, Vrigstad. GPS-koordinater: N 57° 23.6249', E 14° 24.8650'. Decimal: 57.39375, 14.41442. RT90: 6363987.479, 1416375.733. 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