



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. 200 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/WZXJCZs5Lm8>

Pris	5 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Övrig bostad
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 (2016), 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, hall och badrum och alla golv i bottenplan är utbytta till breda golvplank. Gamla plankgolv bevarande 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 larm 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 (frostsadad, behöver bytas).

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.

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, GAm.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

Egna arealuppgifter

Totalt 5,5 ha fördelat på bete 1 ha, impediment 2 ha, skog 2 ha, vatten 0,5 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
Tak	Betongpannor



Uppvärmning	Luftvärmepump, direktel och ved
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber är indraget till fastigheten.
Byggnad övrigt	Vatten indraget från egen borrhälsbrunn på tomten från 2018 på ca. 70 m. Avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2003. El indraget med nyare ledningar, installationer och automatsäkringar från mitten på 2000:talet i hela huset. Värme idag med luftvärmepump, Morsø braskamin i vardagsrum, Jøtul braskamin i biblioteksrum, vedspis i kök och öppens spis med insats i sovrum på övervåning.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten, borrhälsbrunn på 70 m. från 2018. Enskilt avlopp, godkänd trekammarbrunn med infiltration (2003).

INTERIÖR

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 3 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	30 000	Vatten/avlopp	2 715
Renhållning	3 600	Samfällighet/GA	1 000	Vägavgift/snö	
Sotning	1 423	Försäkring	5 809	Underhåll	
Övrigt	4 788				
Summa årskostnad					49 335

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. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer, men kan hämtas från egen skog.

Elförbrukning 16 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

1 ½ plan

Byggnadstyp 1 ½ plan

Byggår 1960

Uppvärmning Luftvärmepump, direktel och ved

Tv & bredband 5G router (fiber finns endast i stora huset).



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 m ² , 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 m ²

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 m ² + biarea 20 m ²

EKONOMIBYGGNADER

Ladugård

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

Uthus/vedbod

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



DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 49 335 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. Övrig kostnad är internet via fiber. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer, men kan hämtas från egen skog.

Elförbrukning 16 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkringsbolag Dina försäkringar

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	4 111	4 111	4 111
Fastighetsavgift	1 010	1 010	1 010
Netto boendekostnad per månad	14 039	13 514	12 989

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