



## Mangårdsbyggnad - Granshult 11, Korsberga.



Mangårdsbyggnad på ca 150 m<sup>2</sup> i två plan från slutet av 1800-talet. Huset behöver en hel del kosmetisk renovering och uppdatering, men kan användas direkt och utvecklas efterhand. Egen brunn och godkänt avlopp. Stor lada på ca 250 m<sup>2</sup>, flera uthus och jordkällare. 14 523 m<sup>2</sup> helt ensligt belägen naturtomt i skogen, för ändan av sidoväg till grusväg. Liten damm 100 m. från huset. 3 km till närmaste sjö med badplats och ca 240 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/8uNni7vaqZY>

<b>Pris</b>	1 100 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	6
<b>Boarea</b>	150 m <sup>2</sup> + biarea 20 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	14 523 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	6 varav 3-4 sovrum
------------------	--------------------

JC-000871

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	150 m <sup>2</sup> + biarea 20 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

**Beskrivning** Granshult 11 vid Korsberga är en klassisk mangårdsbyggnad i två våningar från slutet av 1800-talet, byggt i liggande timmer, på ca 150 m<sup>2</sup> + möjlighet att inreda ytterligare vindsrum på ca. 20 m<sup>2</sup>. Terrass på baksidan på ca 25 m<sup>2</sup> och en mindre terrass på framsidan på ca 8 m<sup>2</sup>. Huset kan användas som fritidshus direkt, men det finns en hel del att göra om man vill, särskilt invändig kosmetisk renovering och uppdatering. Man bör gå varsamt fram med gamla hus, så detta kan med fördel göras lite efterhand. Fasaden består av träpanel i varierande ålder och skick, en mindre del är täckt med masonit. Bra plåttak. Fönstren är gamla fönster i kärnvirke med enkelglas med munblåst glas med innanfönster. Huset värms upp med braskamin i kök/allrum (kontrollerad av sotare 2025) och ytterligare braskamin i ett av sovrummen samt några lösa element, som kan placeras efter behov. Det finns även en öppen rörspis i vardagsrummet och en öppen spis i ett av sovrummen på övervåningen, men skorstenen till dessa är inte i bruk och behöver renoveras. Elsystemet är äldre med få kontakter i rummen och med porslinssäkringar och enstaka automatsäkringar, men saknar jordfelsbrytare. Elen kan med fördel uppdateras, men det fungerar som det är. Huset är snett och det märker man, men det har satt sig vad det ska och har inte ändrat sig i lång tid. Vatten tas från egen brunn som inte har sinat och avloppet är en godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2017. Lite järn i vattnet, så att montera ett filter rekommenderas.

Entré från liten terrass till en rymlig hall med plankgolvet, pärlspont träpanel på väggarna, fina spegeldörrar med gamla handsmidda beslag, mjuk masonit i taket och trappa till övervåningen. Stort vardagsrum med breda plankgolvet, äldre tapeter och spännpapp i taket, under vilket det döljer sig ett planktak. Här finns även en öppen rörspis (ej i bruk). Köket har mycket enkel standard med träbänkskiva, diskho av porslin, äldre vedspis (ej i bruk), gasolspisplattor, kyl/frys och separat ugn på golvet. Trägolvet och blankmålade gamla plank i taket. I anslutning till köket i vinkel finns en matplats och ett mindre sällskapsrum med trägolvet, spännpapp i taket och en öppen spis med effektiv braskamin med glaslucka. På bottenvåningen finns även ett badrum i tillbyggnad med ingång utifrån via terrassen på baksidan. Badrummet har våtrumsmatta på golvet, WC, handfat, dusch, tvättmaskin, varmvattenberedare och elvärme. På övervåningen finns rymlig trapphall med plankgolvet, plank i taket, enkelsäng och säkringar. Mindre sovrum med enkelsäng, trägolvet och träpanel i taket samt lucka till vinden. Större sovrum med trägolvet, mjuk masonit i taket (trä bakom), dubbelsäng och en öppen spis med Viking braskamin som insats. Större sovrum med breda golvplank, spännpapp i taket (trä bakom), dubbelsäng och en öppen spis (ej i bruk). I anslutning till detta rum finns ett oinrett vindsrum som skulle kunna inredas till en barnkammare eller walk-in garderob om man vill. En del möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren. En hel del saker kommer dock att hämtas av säljaren innan tillträde, inkl. det mesta i ladan.

Ut över huset finns en stor lada på ca 250 m<sup>2</sup> med plåttak och ungefär halva är byggd i liggande timmer. Här finns gammalt stall, tillbyggt gammalt mjölktrum, vagnsport, lagerrum och ett litet rum på vinden. Därutöver finns flera vedskjul, ett utedass, uthus byggd i liggande timmer i dåligt skick samt en klassisk jordkällare med naturstensvalv.



14 523 m<sup>2</sup> (friköpt, knappt 1,5 hektar eller 3 tunnland) helt avskild naturtomt, för ändan av sidoväg till grusväg - helt utan genomfart. Runt huset är det öppen ängsmark och resten av tomten består av övervägande lövskog och klippor med flera stora vackra ekar. En del slyskog bakom ladan borde rensas bort. Riktigt trevlig stämning och atmosfär på platsen och här finns gott om plats för lite odling för husbehov, lek och rekreation. Det finns grannar i området med ca. 200 m. fågelvägen till den närmaste, som dock inte syns från huset och stör inte. Grävd damm finns ca. 150 m. från huset och ger en trevlig vattenspegel och rikt djurliv. Ca 2 km. till Granshultsjön som är närmaste riktiga sjö, ca 3 km. till enkel badplats i Kolvesjön, ca 6 km. till fin anlagd badplats i Boskvarnasjön och ca 7 km. till den stora sjön Örken. Ca 13 km. till Ramkvilla samhälle med golfbana och fin badplats i Klockesjön. Ca 14 km. till Europas längsta zipline ute i skogen. Ca 25 km till Åseda samhälle och ca. 35 km. till skidbacken Kettilsås vid Vetlanda. Ca 60 km. från Växjö, ca 240 km. från Helsingborg och ca 260 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Granshult 11, 574 76 Korsberga
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Vetlanda Granshult 3:15
<b>Tomt</b>	14 523 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten indraget från egen grävd brunn på tomt. Brunnen har inte sinat, men vattnet innehåller lite järn, så montering av ett filter rekommenderas. Avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2017.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 0685-1681.1 Förmån: Vetlanda Granshult 3:15. Last: Vetlanda Granshult 3:4. Beskrivning: Rätt att för utfart använda vägen a, enligt karta aktbilaga ka.
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 270 000 kr

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 361 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 171 000 kr, småhusmark 190 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	2-plansvilla
<b>Byggår</b>	Ca 1880
<b>Fasad</b>	Träpanel
<b>Stomme</b>	Liggande timmer
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund



<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Enkla fönster med innerfönster
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el och ved
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Tv &amp; bredband</b>	5G täckning med ca. 10 Mbit/s ner och ca. 2 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 349-749 kr per månad, beroende på hastighet. Se: <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> .

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	8 000	Vatten/avlopp	1 213
Renhållning	930	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	2 612	Underhåll	
Övrigt					
<b>Summa årskostnad</b>					<b>13 255</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 2 708 kr.*

<b>Kommentar</b>	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer, men kan hämtas från egen skog på tomt.
<b>Elförbrukning</b>	1 200 kWh/år
<b>Nätbolag</b>	E-On
<b>Elleverantör</b>	E-On
<b>Försäkring</b>	Fullvärde i Länsförsäkringar



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 1 100 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	165 000	220 000	275 000
Lånebelopp	935 000	880 000	825 000
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 636	1 540	1 444
Driftskostnad	1 105	1 105	1 105
Fastighetsavgift	226	226	226
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>2 967</b>	<b>2 871</b>	<b>2 775</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Trine Tsering Padmo Olsen

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Granshult 11, Korsberga. GPS-kordinater: N 57° 12.5037', E 15° 5.3331'. Decimal: 57.20840, 15.08888. RT90: 6342717.176, 1456710.512. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://www.hitta.se) och klicka på "vägbeskrivning".

---

## ÖVRIGT

---

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](mailto:info@oedegaarde.dk)