



Torp - Väderlanda LILLEGÅRD 1, Värends Nöbbele.



Mysigt torp med anor från omkring 1850 på ca 110 m² i fint och välskött skick, byggt i liggande timmer och med inredd övervåning. Tegeltak från ca 2012, renoverade skorstenar och flera eldstäder. Ingen el från nätet, men solceller, batterier och generator. Vatten från grävd brunn med servitut och frosthärdig vattenledning. Uthus på ca 30 m² med verkstad, vedbod och mulltoalett samt växthus och vindskydd. 2 931 m² friköpt och idyllisk trädgårdstomt med stenmurar, bärbuskar och fruktträd. Ca 6 km till badplats i Rottne och ca 25 km till Växjö. Ca 190 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/WnyOu7dfj1U>

Pris	1 150 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	110 m ²
Tomtare	2 931 m ²

INTERIÖR



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	110 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Väderlanda Lillegård 1, även kallat Hylltetorp, vid Växjö är ett riktigt mysigt och klassiskt torp med anor från omkring mitten av 1800-talet, byggt i liggande timmer. Boytan är ca 110 m², varav ca 60 m² i bottenplan och därtill en inredd övervåning, så det är nästan två hela våningar. Huset är löpande renoverat, välskött och klart att använda, men standarden är enkel och lite primitiv, så det fungerar lite annorlunda än man är van vid. Det finns en del speciallösningar, och det får man gilla och se som en del av charmen. På taket ligger ett bra tegeltak från ca 2012, och i samband med det tilläggsisolerades taket med 150 mm. Skorstenar och rörspisar renoverades omkring 2007 och sotaren har varit här senast i år och sotat och brandskyddskontroll utfördes 2022 (var 6:e år vid fritidsbruk). Fönstren är de gamla munblåsta enkelglasen med spröjs och med innerfönster i hela huset. Ett par glas har sprickor. El från nätet finns inte. När det undersöktes tidigare kostade en anslutning knappt 300 000 kr, troligen mer i dag, och därtill kommer alla installationer och abonnemang, så det lönar sig inte. Huset drivs i stället med solceller, batterier och 12V för belysning och vattenpump. Därtill finns en SolarVenti solfångare för lite ventilation och en generator för tyngre elverktyg och dammsugare. Man kan relativt lätt utöka systemet med fler solceller och fler batterier vid behov och det kommer aldrig någon elräkning! Huset är hyggligt isolerat och kan fint användas vintertid, bara man har tillräckligt med ved och gasol. Vatten kommer från en grävd brunn på andra sidan grusvägen med servitut. Brunnen har inte sinat enligt uppgift, men ingen vattenanalys är gjord. Vattenledningen är nedgrävd på frosthjort djup för ca 10 år sedan, och vattnet pumpas med 12V-pump till köket och tvätttrummet. Det finns bara kallvatten, eftersom den tidigare varmvattenberedaren gick sönder. BDT-avlopp till enkel stenkista, ej godkänt. Om man vill kan man göra ett riktigt badrum med vattentoalett, men det kräver ett godkänt avlopp för uppskattningsvis 120 000–150 000 kr plus inredning av själva badrummet. Ett enklare alternativ är en förbränningstoalett, som kan drivas med gasol. Vid huset finns en primitiv utedusch, där man värmer vatten på vedspisen och duschar med 12V-pump. Här finns också flera regnvattenbehållare, Gardena-uttag för vattenslang, utvändigt skåp för gasolflaskor och stensatt uteplats.

Huset består av en inglasad veranda med nyrenoverade fönster, som förlänger säsongen lite. Fina gamla pardörrar leder in till entrén med gammalt plankgolv, synlig timmervägg och trappan till övervåningen. Gamla dörrar och handsmidda beslag är bevarade. Takhöjden i bottenvåningen är ca 1,95 m, plus/minus 5 cm beroende på var man står. Vardagsrummet är stort med målat trägolv, plank i taket, fina tapeter, enkelsäng, loungehörna, matplats och bibliotekshörna. Här finns också en fin rörspis, en s.k. "fattigmanskakelugn" med kanalsystem, som ska eldas försiktigt som en kakelugn och inte som en vedkamin. Köket är löpande renoverat och har plastmatta på golvet med trägolv under, skåp, en liten köksö, träbänkskiva och porslinsko. Här finns en emaljerad Husqvarna vedspis med separat Klafreström bakugn (ej i bruk), samt en tvålagig gasolspis och kallvatten med 12V-pump. I skafferiet finns gasolkylskåp, hyllor och 12V-installationen med solcellsregulator och batteri. Sovrum 1 är det enda på bottenvåningen. Det har nyare trägolv från 2016, isolerat med lecakulor, dubbelsäng och öppen rörspis. Litet tvätttrum med plankgolv, handfat med kallvatten och plats för Porta-Potti eller förbränningstoalett. Spännpapp i taket, med plank ovanför. Övervåningen



inreddes inom de senaste 10 åren och har möblerbar trapphall som är inredd upp inock, med takfönster, träpanel i taket och synlig timmervägg. Sovrum 2 med nyare trägolv, träpanel i taket, synlig timmervägg och två utdragbara dubbelsängar. Ca 1,80 m under bjälkarna, de går ev. att höja och det spelar mindre roll i ett sovrums. Sovrum 3 är det största med plankgolv, träpanel i taket, matplats, ytterligare batteri, dubbelsäng, fina tapeter, emaljerad Husqvarna vedkamin, 12V-belysning och ett liten kattvind för förvaring. De flesta inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett uthus på ca 30 m² med plåttak. Här finns utedass med mulltoalett, utvändigt tvättställ med regnvattensamling, verkstad och vedbod och garage med ytterligare verkstadsplats. Uthuset har 12V-belysning från solcell och batteri. I skogsbrynet står ett växthus/orangeri på ca 8–9 m² på trädäck med enkelsäng och plats för avslappning, eftermiddagskaffe, samt ett vindskydd med papptak och bålplats. På tomten finns flera bålplatser och en grillplats med utekök. På andra sidan vägen ligger vattenbrunnen med litet brunnhus och en liten jordkällare med servitutsrätt.

2 931 m² (friköpt) trädgårds- och naturtomt med gångar och stigar, fina stenmurar, utsikt över ängar och blandskog och en tät häck ut mot grusvägen. Här finns massor av röda och svarta vinbär, krusbär, äppelträd, några nyplanterade fruktträd, plommonträd och perenner, så det är en riktigt idyllisk trädgård. Grusvägen förbi huset är i princip ofrafikerad, och det finns en enda granne längre ner, ca 200 m. från huset. En svensk granne som bor permanent hjälper i dag till med trädgård och gräs, men en köpare får göra sina egna avtal om detta i framtiden. Ca 6 km till badplatsen Sandstaden och ca 7 km till badplats i Tjusås, båda i den stora sjön Rottne. Ca 8 km till Ingelstad med butik och ca 25 km till Växjö, Smålands största stad med inköpsmöjligheter och stadsliv. Ca 190 km från Helsingborg och ca 200 km från Malmö.

Adress	Väderlanda LILLEGÅRD 1, 355 74 Värends Nöbbele
Fastighetsbeteckning	Växjö Väderlanda 3:11
Tomt	2 931 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från grävd brunn på grannfastigheten med servitut (officialservitut), frostfri vattenledning från 2015 och 12V-pump till kök och tvätttrum. Endast kallvatten. Ingen vattenanalys är gjord. Avlopp saknas enligt taxeringen. Mulltoalett i uthuset. Enkelt BDT-avlopp troligen till stenkista.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut. Förmån. Brunn och jordkällare. Akt. 0780K-04/92.1 Förmån: Växjö Väderlanda 3:11, Last: Växjö Väderlanda 10:5 Rätt att inom område servitut x behålla, underhålla och förnya brunn och jordkällare, vilka i samband med förrättningen blir tillbehör till lotten a. Officialservitut. Förmån. Gångstig. Akt. 0780K-04/92.2 Förmån: Växjö Väderlanda 3:11, Last: Växjö Väderlanda 10:5 Rätt att använda befintlig gångstig serv y till en bredd av 1 meter som gångväg fram till jordkällaren serv z. Officialservitut. Förmån. Jordkällare. Akt. 0780K-04/92.3 Förmån: Växjö Väderlanda 3:11, Last: Växjö Väderlanda 10:5 Rätt att använda, underhålla och förnya jordkällare serv z öster om lotten
Pantbrev	1 st, totalt 280 000 kr



TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 428 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 248 000 kr, småhusmark 180 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	Ca 1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglasfönster med spröjs och innerfönster.
Tak	Tegel (ca 2012)
Uppvärmning	Ved (vedspis, rörspisar, vedkamin) samt flyttbara gasol- och fotogenkaminer.
Ventilation	Självdug och SolarVenti
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 50 Mbit/s ner och ca. 27 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet, från 370 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .
Övrigt	Elektricitet: Ingen el från nätet. Solceller, batterier (12V) och generator. SolarVenti solfångare för ventilation.

ÖVRIGA BYGGNADER

Uthus på ca 30 m² med plåttak, utedass med mulltoalett, verkstad, vedbod och garage. Växthus/orangeri på ca 8–9 m² på trädäck samt vindskydd med papptak. Brunnhus och liten jordkällare med servitutsrätt på andra sidan vägen.

ENERGIDEKLARATION

JC-000914

Sida 4 av 6



Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El		Vatten/avlopp
Renhållning	2 757	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö
Sotning	600	Försäkring	2 315	Underhåll
Övrigt				
				Summa årskostnad 5 672

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 210 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för ved, gasol, stearinljus och fotogen tillkommer.

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 150 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	115 000	172 500	287 500
Lånebelopp	1 035 000	977 500	862 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 811	1 711	1 509
Driftskostnad	473	473	473
Fastighetsavgift	268	268	268
Netto boendekostnad per månad	2 552	2 452	2 250

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

NUVARANDE ÄGARE

Grete Basse

VÄGBESKRIVNING

Adress: Väderlanda Lillegård 1, Värends Nöbböle. GPS-koordinater: N 56° 42.9846', E 15° 1.7736'. Decimal: 56.71641, 15.02956. RT90: 6287971.134, 1452502.875. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex 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