



Torp - Väderlanda LILLEGÅRD 1, Värends Nöbbele.



Hyggeligt torp med aner fra omkring 1850 på ca. 110 m² i fin og velholdt stand, bygget af liggende fuldtømmer. Tegltag fra ca. 2012, renoverede skorstene og flere ildsteder. Ingen el fra nettet, men solceller, batterier og generator. Vand fra gravet brønd med servitut og frostfri vandledning. Udhus på ca. 30 m² med værksted, brændeskur og multitoilet samt drivhus og shelter. 2 931 m² frikøbt og idyllisk havegrund med stengærder, bærbuske og frugttræer. Ca. 6 km til badeplads ved Rottne og ca. 25 km til Växjö. Ca. 190 km fra Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/WnyOu7dfj1U>

Denne beskrivelse er oversat fra den svenske objektsbeskrivelse. Ved eventuelle fejl eller uoverensstemmelser i oversættelsen er det den svenske version, der gælder, og mægleren påtager sig intet ansvar for fejl i oversættelsen.

Pris	1 150 000 SEK max. eller bud
Objekttype	Fritidshus
Antal værelser	4
Boligareal	110 m ²
Grundareal	2 931 m ²



INTERIØR

Antal værelser	4, heraf 3 soveværelser
Boligareal	110 m ²
Arealkilde	Arealoplysninger omtrentlige ifølge opskridtning.

GENERELT OM EJENDOMMEN

Beskrivelse

Väderlanda Lillegård 1, også kaldet Hyltetorp, ved Växjö er et rigtig hyggeligt og klassisk torp med aner fra omkring midten af 1800-tallet, bygget af liggende fuldtømmer. Boligarealet er ca. 110 m², hvoraf ca. 60 m² i stueetagen og derudover en indrettet overetage, så det er næsten to hele etager. Huset er løbende renoveret, velholdt og klar til brug, men standarden er enkel og lidt primitiv, så det fungerer lidt anderledes, end man er vant til. Der findes en del særlige "Storm P" løsninger, og det skal man kunne lide og se som en del af charmen. På taget ligger et godt tegltag fra ca. 2012, og i forbindelse med det blev taget efterisoleret med 150 mm. Skorstene og pejse (svensk "rörspis") blev renoveret omkring 2007, og skorstensfejerer har senest været her i år og fejlet, og brandsikkerhedskontrol blev udført i 2022 (hvert 6. år ved fritidsbrug). Vinduerne er de gamle mundblæste enkeltglas med sprosser og med forsatsruder i hele huset. Et par ruder har revner. El fra nettet findes ikke. Da det tidligere blev undersøgt, kostede en tilslutning knap 300 000 SEK, sandsynligvis mere i dag, og dertil kommer alle installationer og abonnementer, så det kan ikke betale sig. Huset drives i stedet med solceller, batterier og 12V til belysning og vandpumpe. Derudover findes en SolarVenti solfanger til lidt ventilation og en generator til tungere el-værktøj og støvsuger. Man kan relativt let udvide systemet med flere solceller og flere batterier efter behov, og der kommer aldrig nogen elregning! Huset er nogenlunde isoleret og kan fint bruges om vinteren, bare man har tilstrækkeligt med brænde og gas. Vand kommer fra en gravet brønd på den anden side af grusvejen med servitut. Brønden er ifølge oplysning ikke løbet tør, men der er ikke lavet nogen vandanalyse. Vandledningen blev gravet ned i frosthøje dybde for ca. 10 år siden, og vandet pumpes med 12V-pumpe til køkkenet og vaskerummet. Der er kun koldt vand, da den tidligere varmtvandsbeholder gik i stykker. Gråvandsafløb til enkel stenkiste, ikke godkendt. Hvis man vil, kan man lave et rigtigt badeværelse med vandskylende toilet, men det kræver et godkendt afløb til anslået 120 000–150 000 SEK plus indretning af selve badeværelset. Et enklere alternativ er et forbrændingstoilet, som kan drives med gas. Ved huset findes en primitiv udebruser, hvor man varmer vand på brændekomfuret og bruser med 12V-pumpe. Her findes også flere regnvandsbeholdere, Gardena-udtag til haveslange, udvendigt skab til gasflasker og en stensat terrasse.

Huset består af en glasveranda med nyrenoverede vinduer, som forlænger sæsonen lidt. Fine gamle fløjdøre fører ind til entréen med gammelt plankegulv, synlig tømmer væg og trappen til overetagen. Gamle døre og håndsmedede beslag er bevaret. Lofthøjden i stueetagen er ca. 1,95 m, plus/minus 5 cm afhængigt af, hvor man står. Stuen er stor med malet trægulv, planker i loftet, fine tapeter, enkelt seng, loungehjørne, spiseplads og bibliotekshjørne. Her findes også en fin rörspis, en såkaldt "fattigmandskakkelovn" med kanalsystem, som skal fyres forsigtigt som en kakkelovn og ikke som en brændeovn. Køkkenet er løbende renoveret og har vinyl på gulvet med trægulv under, skabe, en lille køkkenø, bordplade af træ og porcelænsvask. Her findes et emaljeret Husqvarna brændekomfur med separat Klafreström bageovn (ikke i brug)



samt et toblusset gaskomfur og koldt vand med 12V-pumpe. I spisekammeret findes gaskøleskab, hylder og 12V-installationen med solcelleregulator og batteri. Soveværelse 1 er det eneste i stueetagen. Det har nyere trægulv fra 2016, isoleret med lecaugler, dobbeltseng og åben rørspis. Lille vaskerum med plankegulv, håndvask med koldt vand og plads til Porta-Potti eller forbrændingstoilet. Spændpap i loftet, med planker ovenover. Overetagen blev indrettet inden for de seneste 10 år og har et reposværelse indrettet helt op til kip, med ovenlysvindue, træpanel i loftet og synlig tømmervæg. Soveværelse 2 med nyere trægulv, træpanel i loftet, synlig tømmervæg og to udtrækkelige dobbeltsenge. Ca. 1,80 m under bjælkerne; de kan evt. hæves, og det betyder mindre i et soveværelse. Soveværelse 3 er det største med plankegulv, træpanel i loftet, spiseplads, yderligere batteri, dobbeltseng, fine tapeter, emaljeret Husqvarna brændeovn, 12V-belysning og et lille skunkrum til opbevaring. Det meste inventar og andet løsøre kan købes til eller medfølge efter ønske og aftale med sælgeren.

Ud over huset findes et udhus på ca. 30 m² med ståltag. Her findes der med multitoilet, udvendig håndvask med regnvandsopsamling, værksted og brændeskur samt garage med yderligere værkstedsplads. Udhuset har 12V-belysning fra solcelle og batteri. I skovbrynet står et drivhus/orangeri på ca. 8–9 m² på trædæk med enkelt seng og plads til afslapning og eftermiddagskaffe samt et shelter med paptag og bålplads. På grunden findes flere bålpladser og en grillplads med udekøkken. På den anden side af vejen ligger vandbrønden med et lille brøndhus og en lille jordkælder med servitutret.

2 931 m² (frikøbt) have- og naturgrund med gange og stier, fine stengærder, udsigt over enge og blandet skov og en tæt hæk ud mod grusvejen. Her findes masser af røde og sorte ribs, stikkelsbær, æbletræer, nogle nyplantede frugttræer, blommetræer og stauder, så det er en rigtig idyllisk have. Grusvejen forbi huset er stort set utrafikeret, og der er kun én nabo længere nede, ca. 200 m fra huset. En svensk nabo, som bor fast i området, hjælper i dag med have og græs, men en køber må lave sine egne aftaler om dette fremover. Ca. 6 km til badepladsen Sandstaden og ca. 7 km til badeplads i Tjusås, begge ved den store sø Rottnen. Ca. 8 km til Ingelstad med butik og ca. 25 km til Växjö, Smålands største by med indkøbsmuligheder og byliv. Ca. 190 km fra Helsingborg og ca. 200 km fra Malmö.

Adresse	Väderlanda LILLEGÅRD 1, 355 74 Värends Nöbbele
Matrikelbetegnelse	Växjö Väderlanda 3:11
Grund	2 931 m ² , frikøbt
Vand & afløb	Vand fra gravet brønd på naboejendommen med servitut (officialservitut), frostfri vandledning fra 2015 og 12V-pumpe til køkken og vaskerum. Kun koldt vand. Der er ikke lavet nogen vandanalyse. Afløb mangler ifølge ejendomsvurderingen. Multitoilet i udhuset. Enkelt gråvandsafløb, sandsynligvis til stenkiste.
Servitutter, fællesanlæg (GA), samfälligheder m.m.	Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Brønd og jordkælder. Akt 0780K-04/92.1 Begunstiget: Växjö Väderlanda 3:11, Belastet: Växjö Väderlanda 10:5 Ret til inden for område serv x at beholde, vedligeholde og forny brønd og jordkælder, som i forbindelse med forretningen bliver tilbehør til lod a Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Gangsti. Akt 0780K-04/92.2 Begunstiget: Växjö Väderlanda 3:11, Belastet: Växjö Väderlanda 10:5 Ret til at benytte eksisterende gangsti serv y i en bredde af 1 meter som gangvej frem til jordkælderen serv z



Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Jordkælder. Akt 0780K-04/92.3
Begunstiget: Växjö Väderlanda 3:11, Belastet: Växjö Väderlanda 10:5
Ret til at benytte, vedligeholde og forny jordkælder serv z øst for loddet

Pantebreve 1 stk., i alt 280 000 DKK

EJENDOMSVURDERING

Typekode 220, småhusenhed, helårsbolig for 1-2 familier
Vurderingsår 2024
Vurderingsværdi I alt 428 000 SEK, fordelt på småhusbygninger 248 000 SEK, småhusgrund 180 000 SEK

BYGNING

Bygningstype 1½-plans hus
Byggeår Ca. 1850
Facade Stående træpanel
Konstruktion Liggende fuldtømmer
Fundament Torpfundament (svensk "torpargrund")
Sokkel Natursten
Etageadskillelse Træ
Vinduer Enkeltglasvinduer med sprosser og forsatsruder.
Tag Tegl (ca. 2012)
Opvarmning Brænde (brændeкомfur, rörspisar, brændeovn) samt flytbare gas- og petroleumsovn.
Ventilation Naturlig ventilation og SolarVenti
TV & bredbånd Internet: 5G-dækning med ca. 50 Mbit/s ned og ca. 27 Mbit/s op, målt på stedet med Telenor-abonnement og Bredbandskollen. Alternativt findes Starlink satellitinternet, hvis man har brug for højere hastighed, fra 370 SEK om måneden afhængigt af hastighed. Se: <https://www.starlink.com/>.
Øvrigt Elektricitet: Ingen el fra nettet. Solceller, batterier (12V) og generator. SolarVenti solfanger til ventilation.



ØVRIGE BYGNINGER

Udhus på ca. 30 m² med ståltag, das med multitoilet, værksted, brændeskur og garage. Drivhus/orangeri på ca. 8–9 m² på trædæk samt shelter med paptag. Brøndhus og lille jordkælder med servitutret på den anden side af vejen.

ENERGIMÆRKE

Status Ikke nødvendigt

DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

Opvarmning		El		Vand/afløb	
Renovation	2 757	Fællesareal/GA		Vejafgift/sne	
Skorstensfejning	600	Forsikring	2 315	Vedligeholdelse	
Øvrigt					
Årlig udgift i alt					5 672

Ud over de årlige omkostninger i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) 3 210 SEK.

Kommentar Disse omkostninger er baseret på sælgerens udgifter ved fritidsbrug. Udgifter til brænde, gas, stearinlys og petroleum kommer oveni.

Forsikring Fuldværdiforsikring i Länsförsäkringar

BOLIGUDGIFT (SEK/MD.)

Udgift ved slutpris 1 150 000 SEK og udbetaling:	10 %	15 %	25 %
Udbetaling	115 000	172 500	287 500
Lånebeløb	1 035 000	977 500	862 500
Netto renteudgift ved 3 % rente	1 811	1 711	1 509
Driftsomkostning	473	473	473
Ejendomsafgift	268	268	268
Netto boligudgift pr. måned	2 552	2 452	2 250

Beregningen er et estimat baseret på en svensk køber, der låner i en svensk bank, med 2 købere og 30 % skattereduktion i indkomstarten kapital. For en udenlandsk køber er det normalt ikke muligt at låne i en svensk bank, så beregningen er kun vejledende. For en personlig beregning af boligudgiften, kontakt mægleren.

VEJBESKRIVELSE

Adresse: Väderlanda Lillegård 1, Värends Nöbbele. GPS-koordinater: N 56° 42.9846', E 15° 1.7736'. Decimal: 56.71641, 15.02956. RT90: 6287971.134, 1452502.875. For vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du f.eks. bruge www.hitta.se og klikke på "vägbeskrivning".



ØVRIGT

Ejendommens pris er en såkaldt "maxpris", dvs. der bliver ingen budrunde ud over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budrunde op til maxprisen. Læs mere på hjemmesiden "Om at købe et hus": <https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270>.

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler

Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk