Kuttaboda 12 vid Åseda



Timrat torp från omkring 1870-talet på ca 135 m² boyta i 2 fulla plan med 3 sovrum, enkel standard och mycket gammal charm med timmerväggar, plankgolv och planktak. Huset har ingen el ansluten, inget indraget vatten och inget avlopp – vatten hämtas i egen grävd brunn och det finns utedass. Stor timrad lada på ca 200 m² samt uthus med vedbod. 17 226 m² naturtomt vid vägens slut, utan synliga grannar, med äng, stengärdsgårdar och gamla ekar. Ca 3 km till sjön Juven och ca 10 km till Åseda med affärer och Åkragöls badplats. Ca 240 km från Helsingborg.

Pris	1 100 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	135 m²
Tomtarea	17 226 m²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Boarea 135 m²

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformation

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kuttaboda 12 vid Åseda är ett klassiskt knuttimrat torp i två fulla våningar med anor från omkring 1870-talet, med ca 135 m² boyta, samt vind. Taket är ett äldre men intakt plåttak av aluplåt. Huset står på en torpargrund av natursten, där man på 1950-talet har lagt en cementfront utanpå. Den sticker ut lite för långt, så att vatten kan rinna in bakåt och helst bör cementen tas bort, så att stenarna får vara synliga som förr. Det finns spår efter en grävling under huset, vilket bör åtgärdas. Fasaden målades för ca 5 år sedan, men det börjar bli dags igen, och några vindskivor behöver åtgärdas. Fönstren är riktiga gamla enkelglasfönster med munblåst glas och är i fint skick. Innanfönster finns förvarade i ladan, och det finns även några myggnätsfönster. Hängränna saknas på baksidan och det finns en mindre skada under dörren. Det finns ingen el ansluten till huset – elen har varit bortkopplad i över 30 år, även om gamla installationer finns kvar på vissa ställen. En mindre elledning går över tomten, så det går att undersöka en ny anslutning, men det är troligen mer lönsamt att satsa på en alternativ lösning med solceller och batteri (se t ex sunwind.se). Vatten hämtas med hink i den egna grävda brunnen. Brunnen har inte sinat och kvaliteten har inte undersökts, men nuvarande ägare dricker inte vattnet. En rensning av brunnen och ett vattenprov rekommenderas. Avlopp saknas. Gamla dörrar och beslag, breda plank i tak och flera golv och synliga yxhuggna timmerväggar, målade på vissa ställen, ger huset mycket charm. Sotaren har inte varit på plats på mycket länge och skorsten och eldstäder ska därför kontrolleras och godkännas innan man får elda. Skorstenen med sina kanaler behöver sannolikt renoveras och insatsrör eller glidgjutning av kanalerna genomföras. Därutöver saknas eldstadsplan framför eldstäderna och en fast takstege med glidskydd behöver monteras.

Från verandan med snickarglädje kommer man via pardörr in i en rymlig entré med trägolv, planktak, timmerväggar, inbyggt skåp under trappan och ett hörnskåp. Takhöjden är ca 2,20 m. Det stora vardagsrummet har timmerväggar, planktak, nyare trägolv, matplats, sittgrupp och bibliotekshörna. Här finns en öppen rörspis med kanalsystem, som ger både strålvärme och värme via kanalerna, och som är den eldstad som har använts av nuvarande ägare, även om den inte är formellt godkänd av sotaren. Köket är enkelt med trägolv och planktak, gasolspis med ugn, gasolvärmare, liten diskbänk med vatten från dunk och terrassdörr till baksidan av huset. Här finns också en äldre vedspis, som inte används eftersom kanalen är i dåligt skick. På övervåningen finns en rymlig trapphall med timmerväggar, plankgolv och planktak med lucka till vinden. Sovrum 1 har dubbelsäng, plankgolv, planktak och en öppen spis med kamin som insats, som inte är godkänd och ska renoveras före användning, samt gasolvärmare. Sovrum 2 har mycket breda golvplank, dubbelsäng, en stor kamin, som inte används, och inbyggt skåp. Sovrum 3 har tidigare varit ett litet extrakök och har två enkelsängar, gasolvärmare och en Husqvarna vedspis nr 226, som inte används. Därtill finns ett litet skafferi/garderob. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Utöver huset finns en stor timrad lada på ca 200 m². Ladan har ett gammalt tjockt plåttak som är tätt, även om det är rostigt. Här finns gammalt stall med många bås, gott om förvaring, vagnsport med lager och höloft. Vagnsporten passar bra för fester och långbord. Därtill ett timrat uthus på ca 20 m² med vind och förråd, där det står en gammal gasolspis och ett fungerande gasolkylskåp, samt tillbyggt vedbod/vedskjul på

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



ca 10 m² och dubbelt utedass. En förbränningstoalett som drivs på gasol kan med fördel installeras. Ett tidigare ytterligare bostadshus på tomten är rivet, vilket är skälet till att fastigheten har två adresser.

Tomten är 17 226 m² (friköpt), knappt två hektar eller fyra tunnland, och ligger vid slutet av en sidoväg till en liten grusväg, utan andra hus längs vägen. Den omges av äng och blandad lövskog med fina ekar, bl.a. en jättestor ek, och gamla stengärdsgårdar. Inga grannar syns från huset, och trafik hörs bara svagt på avstånd under vissa förhållanden, inte störande av betydelse. Det är ca 600 m till väg 125 österut och ca 1,3 km till väg 23 söderut. Ca 3 km till sjön Juven, där det inte finns officiell badplats, men det går förstås bra att bada ändå. Ca 10 km till Åseda samhälle med affärer och Åkragöls badplats. Ca 17 km till skidbacken Dackestupet vid Virserum och ca 70 km till Astrid Lindgrens Värld i Vimmerby. Ca 240 km från Helsingborg och ca 255 km från Malmö.

Adress	Kuttaboda 12, 364 33 Åseda
Fastighetsbeteckning	Uppvidinge Kuttaboda 3:13
Tomt	17 226 m², friköpt
Vatten & avlopp	Vatten: Egen grävd brunn (ej rensad, vattnet ej testat). Inget indraget vatten. Avlopp: Inget avlopp. Utedass.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i vägsamfällighet: Uppvidinge Kuttaboda GA:1 Ledningsrätt. Last. Tele. Akt. 0760-11/21.1 Last: Uppvidinge Kuttaboda 3:13 m.fl. Officialservitut. Last. Vattentäkt. Akt. 0760-98/27.1 Förmån: Uppvidinge Rosendal 1:29, Last: Uppvidinge Kuttaboda 3:13 Officialservitut. Last. Väg. Akt. 0760-98/27.2 Förmån: Uppvidinge Rosendal 1:29, Last: Uppvidinge Kuttaboda 3:13
Pantbrev	1 st, totalt 210 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 172 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 74 000 kr, småhusmark 98 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	2-plansvilla
Byggår	Ca 1870
Fasad	Stående träpanel

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglasfönster med innerfönster
Tak	Plåt (aluplåt)
Uppvärmning	Ved och gasol
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Mobilt bredband: 5G mobilt bredband, uppmätt ca 9 Mbit/s ned och 3 Mbit/s upp (Bredbandskollen). Alternativt finns Starlink satellitinternet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med bindningstid) + från 180 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/.

ÖVRIGA BYGGNADER

Lada i fulltimmer ca 200 kvm, uthus ca 20 kvm med loft, vedbod ca 10 kvm, utedass.

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	0	Vatten/avlopp	0
Renhållning	1 536	Samfällighet/GA	500	Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	4 304	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	**6 840**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 1 290 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för sotning är estimerat genomsnitt (sotning var 3:e år vid fritidsbruk). Kostnad för ved och gasol till uppvärmning och matlagning tillkommer.
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 100 000 kr och kontantinsats:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Kontantinsats	110 000	165 000	275 000
Lånebelopp	990 000	935 000	825 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	2 021	1 909	1 684
Driftskostnad	570	570	570
Fastighetsavgift	108	108	108
Netto boendekostnad per månad	**2 699**	**2 587**	**2 362**

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

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kuttaboda 12, 364 33 Åseda. GPS-koordinater: N 57° 10.6602', E 15° 29.1648'. Decimal: 57.17767, 15.48608. RT90: 6339112.747, 1480697.531. 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

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde