Kuttaboda 12 ved Åseda



Torp i fuldtømmer fra omkring 1870'erne på ca. 135 m² boligareal i 2 fulde plan med 3 soveværelser, enkel standard og masser af gammel charme med tømmervægge, plankegulve og plankelofter. Huset har ingen el tilsluttet, intet indlagt vand og intet afløb – vand hentes i egen gravet brønd, og der er udedas. Stor fuldtømmerlade på ca. 200 m² samt udhus med brændeskur. 17 226 m² naturgrund for enden af vejen, uden synlige naboer, med eng, stengærder og gamle egetræer. Ca. 3 km til søen Juven og ca. 10 km til Åseda med butikker og Åkragöls badeplads. Ca. 240 km fra Helsingborg.

Filmrundvisning: https://youtu.be/kIffbDx3W0A

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	SEK 1 100 000 maxpris (ca. DKK 741 000 / ca. EUR 99 000)
Objekttype	Fritidshus
Boligareal	ca. 135 m²
Grundareal	17 226 m² (frikøbt)
Visning	Visning efter aftale med ejendomsmægleren.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



Kuttaboda 12 ved Åseda er et klassisk torp opført i fuldtømmer i to fulde etager med aner fra omkring 1870'erne, med ca. 135 m² boligareal samt loft. Taget er et ældre, men intakt pladetag af aluminiumsplader. Huset står på et torpfundament af natursten, hvor man i 1950'erne har lagt en cementfront udenpå. Den stikker lidt for langt ud, så vand kan løbe ind bagved, og helst bør cementen fjernes, så stenene kan være synlige som før. Der er spor efter en grævling under huset, hvilket bør udbedres. Facaden blev malet for ca. 5 år siden, men det er ved at være tid igen, og nogle vindskeder skal udbedres. Vinduerne er ægte gamle enkeltglasvinduer med mundblæst glas og er i fin stand. Forsatsruder opbevares i laden, og der er også nogle myggenetsvinduer. Tagrende mangler på bagsiden, og der er en mindre skade under døren. Der er ingen el tilsluttet huset – strømmen har været afbrudt i over 30 år, selvom gamle installationer stadig findes enkelte steder. En mindre elledning går over grunden, så man kan undersøge en ny tilslutning, men det er formentlig mere rentabelt at satse på en alternativ løsning med solceller og batteri (se f.eks. sunwind.se). Vand hentes med spand i ejendommens egen gravede brønd. Brønden er ikke løbet tør, og vandkvaliteten er ikke undersøgt, men den nuværende ejer drikker ikke vandet. En rensning af brønden og en vandprøve anbefales. Afløb mangler. Gamle døre og beslag, brede planker i loftet og i flere gulve samt synlige øksehuggede tømmervægge, malet nogle steder, giver huset masser af charme. Skorstensfejeren har ikke været forbi i meget lang tid, og skorsten og ildsteder skal derfor kontrolleres og godkendes, før man må fyre. Skorstenen med sine kanaler skal sandsynligvis renoveres, og der skal monteres indsatsrør eller foretages glidestøbning af kanalerne. Desuden mangler gnistplader foran ildstederne, og der skal monteres en fast tagstige med skridsikring.

Fra verandaen med snedkerglæde kommer man via en dobbeltdør ind i en rummelig entré med trægulv, plankeloft, tømmervægge, indbygget skab under trappen og et hjørneskab. Loftshøjden er ca. 2,20 m. Den store stue har tømmervægge, plankeloft, nyere trægulv, spiseplads, sofagruppe og bibliotekshjørne. Her er en åben rørpejs med kanalsystem, som giver både strålevarme og varme via kanalerne, og som er det ildsted, den nuværende ejer har brugt, selvom det ikke er formelt godkendt af skorstensfejeren. Køkkenet er enkelt med trægulv og plankeloft, gaskomfur med ovn, gasvarmer, lille køkkenvask med vand fra dunk og terrassedør til husets bagside. Her er også et ældre brændekomfur, som ikke bruges, da kanalen er i dårlig stand. På 1. sal er der en rummelig trappeafsats med tømmervægge, plankegulv og plankeloft med lem op til loftet. Soveværelse 1 har dobbeltseng, plankegulv, plankeloft og en åben pejs med brændeovn som indsats, som ikke er godkendt og skal renoveres før brug, samt gasvarmer. Soveværelse 2 har meget brede gulvplanker, dobbeltseng, en stor brændeovn, som ikke bruges, og indbygget skab. Soveværelse 3 har tidligere været et lille ekstra køkken og har to enkeltsenge, gasvarmer og et Husqvarna brændekomfur nr. 226, som ikke bruges. Desuden er der et lille spisekammer/garderobe. De fleste møbler og andet løsøre kan købes med eller medfølge efter ønske og aftale med sælgerne.

Ud over huset er der en stor fuldtømmerlade på ca. 200 m². Laden har et gammelt, tykt ståltag, som er tæt, selvom det er rustent. Her er en gammel stald med mange båse, god plads til opbevaring, vognport med lager og høloft. Vognporten egner sig godt til fester og langborde. Desuden er der et udhus i fuldtømmer på ca. 20 m² med loft og depotrum, hvor der står et gammelt gaskomfur og et fungerende gaskøleskab, samt et tilbygget brændeskur på ca. 10 m² og et dobbelt udedas. Et forbrændingstoilet, der drives med gas, kan med fordel installeres. Et tidligere ekstra beboelseshus på grunden er revet ned, hvilket er grunden til, at ejendommen har to adresser.

Grunden er 17 226 m² (frikøbt), knap to hektar eller fire tønder land, og ligger for enden af en sidevej til en lille grusvej uden andre huse langs vejen. Den er omgivet af eng og blandet løvskov med flotte egetræer, bl.a. et kæmpe egetræ, og gamle stengærder. Der er ingen synlige naboer fra huset, og trafik høres kun svagt i det fjerne under visse forhold, uden at det er nævneværdigt generende. Der er ca. 600 m til vej 125 mod øst og ca. 1,3 km til vej 23 mod syd. Ca. 3 km til søen Juven, hvor der ikke er nogen officiel badeplads, men man kan selvfølgelig godt bade der alligevel. Ca. 10 km til Åseda by med butikker og Åkragöls badeplads. Ca. 17 km til skibakken Dackestupet ved Virserum og ca. 70 km til Astrid Lindgrens Verden i Vimmerby. Ca. 240 km fra Helsingborg og ca. 255 km fra Malmö.

Adresse	Kuttaboda 12, 364 33 Åseda
Matrikelbetegnelse	Uppvidinge Kuttaboda 3:13
Grund	17 226 m² (frikøbt)

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



Vand & afløb	Egen gravet brønd på grunden, vand hentes med spand (vandkvaliteten ikke undersøgt). Intet indlagt vand og intet afløb. Udedas.
Servitutter, samfälligheder, GA m.m.	Last: officialservitut for vej og for vandindvinding til fordel for Uppvidinge Rosendal 1:29. Last: ledningsret for tele. Andel i Uppvidinge Kuttaboda GA:1.
Pantebreve	1 stk., i alt 210 000 kr

EJENDOMSVURDERING

Typekode	220, småhusenhed, bebygget
Vurderingsår	2024
Vurderingsværdi	I alt 172 000 kr, fordelt på småhusbygning 74 000 kr, småhusjord 98 000 kr

BYGNING

Bygningstype	Torp i fuldtømmer, 2 fulde plan med loft
Byggeår	1870'erne
Konstruktion	Fuldtømmer
Fundament	Natursten med cementkant (1950'erne)
Etageadskillelse	Træ
Facade	Træbeklædning, malet for ca. 5 år siden
Tag	Pladetag af aluminiumsplader, ældre
Vinduer	Enkeltglas, forsatsruder opbevares i laden
Opvarmning	Åben pejs med kanalsystem, gasvarmeovne
Ventilation	Naturlig ventilation
Øvrige bygninger	Fuldtømmerlade ca. 200 m², udhus i fuldtømmer ca. 20 m², brændeskur, udedas
Øvrigt	Ingen el tilsluttet (afbrudt i over 30 år).
TV & bredbånd	5G mobilt bredbånd, målt ca. 9 Mbit/s ned og 3 Mbit/s op på stedet. Alternativt findes Starlink satellitinternet. Hardware koster SEK 3 990 (SEK 0 med 12 måneders binding) + SEK 390–559 pr. måned afhængigt af hastighed. Se: https://www.starlink.com/.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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



ENERGIMÆRKE

Status Ikke nødvendigt

DRIFTSOMKOSTNINGER (KR/ÅR)

El	0	Vand/afløb	0	Skorstensfejning	500
Renovation	1 536	Forsikring	4 304		
				Årlig udgift i alt	**6 340**

Ud over dette kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) 1 290 kr./år (i alt 7 630 kr./år). Disse omkostninger er baseret på sælgerens omkostninger ved fritidsbrug. Udgiften til skorstensfejning er et anslået gennemsnit (fejning hvert 3. år ved fritidsbrug). Udgifter til brænde og flaskegas til opvarmning og madlavning kommer oveni.

BOLIGUDGIFT (KR/MD.)

Udgift ved slutpris 1 100 000 kr og udbetaling:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Udbetaling	110 000	165 000	275 000
Lånebeløb	990 000	935 000	825 000
Netto renteudgift ved 3,5 % rente	2 021	1 909	1 684
Driftsomkostning	528	528	528
Ejendomsafgift	108	108	108
Netto boligudgift pr. måned	**2 657**	**2 545**	**2 320**

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: 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. Til vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du bruge f.eks. 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.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler
Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktiskt kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemskuelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

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