



Kuppersmåla 5, Ryd.



Torp från ca. 1890, tillbyggt 1979, på ca. 72 m² boyta, källare på 26 m² stor terrass på ca. 30 m² och uthus på 35 m². 1 580 m² tomt med sjöutsikt till två sjöar - Kuppersjön och Kuppergylet, ca. 30 m. från huset. 75 m. till riktigt fin badplats med sandstrand, badbrygga m.m. Filmvisning: https://youtu.be/2H_K6y53PKE

Pris	1 200 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	72 m ²
Tomtarea	1 580 m ²



INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	72 m ² + biarea 26 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Kuppersmåla 5 vid Ryd är ett torp eller landvilla med anor från ca. 1890, tillbyggt 1979, på ca. 72 m² boyta. Därutöver finns en källare på 26 m² med vatteninstallationer och tvättmaskin/torktumlare. Stor terrass (2010) mot öster på ca. 30 m² med fin utsikt över Kuppergylet och även Kuppersjön kan skymtas från terrassen. Huset är i generellt gott skick, men behöver lite kosmetisk renovering i form av utvändigt målning, rensning av hänggrännor och några panelbrädor behöver bytas. På taket ligger betongpannor och på tillbyggnaden ligger plåttak. Fönster är kopplade fönster med en extra isolerglasruta och ett par nyare isolerglasfönster. Kommunalt vatten och avlopp. Värmen kommer från vedspis i köket, en braskamin i vardagsrummet, enstaka direktverkande element och en luftvärmepump (2005). Nytt laminatgolv i hela bottenvåningen, utom i hallen (extra golv finns även till denna). Huvudingång på baksidan till liten hall med trappa till övervåningen. Äldre kök som dock målats och kosmetiskt uppdaterats (ca. 2010) med diskbänk, gott om skåp, elspis (2006), spisfläkt, vedspis, kyl (2017), mikro (2019). Mysig matsal med plats för stort matbord. Nytt badrum (2018) med våtrumsmatta på golv och väggar, golvvärme, WC, handfat, dusch och mekanisk ventilation. Stort vardagsrum med emaljerad braskamin, luftvärmepumpens inredning och utgång till den mysiga verandan. Sovrum med dubbelsäng och garderob. På övervåningen finns ett större rum med tre enkelsängar och låg takhöjd (ca. 1,75 m. i mitten), så det passar fint som barn och lekrum. Ett andra rum med dubbelsäng och ca. 1,95 m. i takhöjd. I källaren är det ett rum med äldre tvättmaskin och torktumlare (fungerar), frysbox, ett extra kyl/frys (kyler för mycket, bör lagas), en avfuktare och en 160 liters VVB (2013). Större källarrum med gott om plats för lagring, vattenpump och vattenmätare. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns ett uthus på ca. 35 m² med äldre eternittak. I uthuset finns ett garage med betonggolv, gott om plats för lagring, vedbod och plats för ytterligare lagring på vinden.

1 580 m² (friköpt) trädgårdstomt med sjöutsikt till två sjöar - Kuppersjön och Kuppergylet, ca. 30 m. från huset till dem båda. Från huset är det ca. 75 m. till väldigt fin badplats i Kuppersjön med sandstrand, badbrygga, omklädningsrum, grillplats och beach-volley bana. Medlemskap i badföreningen kostar ca. 120 kr om året (familj), om man vill stötta drift och skötsel. Fiskekort kostar ca. 400 kr om året (gäller för flera sjöar i området). Precis utanför tomt, mellan huset och badplatsen, löper en landsväg (väg 126, mellan Ryd och Fridafors). Det kommer en del trafik på vägen, men den är inte våldsamt trafikerad, men man hör förstås när det kommer bilar. Mellan huset och den mindre sjön Kuppergylet löper en vandring och cykelstig, där det förr gick en järnväg (Karlshamn-Vislanda, sista delen nedlagd 1982). En enstaka permanentboende granne, som är trevlig och har hjälpt nuvarande ägare att titta till huset när de inte varit där själva. Ca. 2 km. från huset in till Ryd samhälle med inköpsmöjligheter. Ca. 2 km. även till Mörrumsån och Hönshyltefjorden med goda fiskemöjligheter. Ca. 18 km. till den stora



sjön Mien, ca. 25 km. till både Tingsryd och Olofström samhällen och ca. 30 km. till Harasjömåla fiskecamp. Ca. 40 km. till Karlshamn och havet, ca. 65 km. till Växjö, ca. 150 km. till Helsingborg och ca. 165 km. till Malmö.

Adress	Kuppersmåla 5, 362 96 RYD
Fastighetsbeteckning	Tingsryd Kuppersmåla 1:11
Tomt	1 580 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Kommunalt vatten och avlopp.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Avtalsservitut. Last. Akt. 0763IM-05/15017.1 Förmån: Tingsryd Kuppersmåla 1:15 Last: Tingsryd Kuppersmåla 1:11 Beskrivning: Parkering mm Ledningsrätt. Last. Akt. 0763-96/68.2 Förmån: Tingsryds Kommun Last: Last: Tingsryd Kuppersmåla 1:11 m.fl. Beskrivning: Vatten och avlopp
Pantbrev	4 st, totalt 581 250 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2018
Taxeringsvärde	Totalt 485 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 227 000 kr, småhusmark 258 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1890/1979
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källare
Grundmur	Natursten/betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster



Tak	Betongpannor/Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, el och ved.
Ventilation	Självdug
Bredband	4G täckning med ca. 9 Mbit/s ner och ca. 5 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	4 000	El	4 500	Vatten/avlopp	3 821
Renhållning	2 760	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	300	Försäkring	2 977	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					18 358

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 638 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Luftvärmepumpen är av äldre modell och en nyare modell skulle vara mera energieffektiv.

Elförbrukning 4 045 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Folksam

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 200 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	180 000	240 000	300 000
Lånebelopp	1 020 000	960 000	900 000
Netto räntekostnad vid 2 % ränta	1 190	1 120	1 050
Driftskostnad	1 530	1 530	1 530
Fastighetsavgift	303	303	303
Netto boendekostnad per månad	3 023	2 953	2 883

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



NUVARANDE ÄGARE

- Winnie Mølgaard Madsen
- Henrik Visbech Madsen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Koppersmåla 5, Ryd. GPS-koordinater: N 56° 26.9191', E 14° 40.9574'. Decimal: 56.44865, 14.68262. RT90: 6258452.27, 1430771.595. 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