



Torp/Fritidshus - Göljahultsvägen 54, Eringsmåla.



Torp från 1934 på ca. 70 m² med terrass på ca. 12 m² och gäststuga på ca. 30 m² + ca. 25 m² uthus. Renoveringsbehov, men går att använda direkt. 1 024 m² tomt med naturskönt läge, endast ca. 100 m. från Ronnebyån där den breder sig till en sjö med sandstrand. Naturcamping som granne, där man kan köpa glass, hyra kanot, köpa fiskekort m.m. Ca. 215 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/Ee7UjNPW7zQ>

Pris	900 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	70 m ²
Tomtare	1 024 m ²

INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
------------------	------------------



Boarea	70 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Göljahultsvägen 54, Eringsmåla är ett torp som flyttades till platsen 1934 på ca. 70 m² boyta + liten källare med vatteninstallationer och en terrass i västerläge på ca. 12 m². Gästhus med två rum på ca. 30 m², där golvet behöver lagas/bytas i alla fall i ett hörn. Huset har genomgått en omfattande renovering på 1990:talet med ny el, ytskikt, inredning av vinden och badrummet är lite nyare från början på 2000:talet och fortfarande i gott skick och luftvärmepump från omkring 2010. Huset behöver utvändigt underhåll med målning och på taket ligger gammalt betongtegel, som ligger rakt och är tätt, men man får räkna med ett byte på sikt. Plåttak på den nyare tillbyggnaden med badrummet. Kopplade dubbelglas i hela huset, som behöver skrapas och målas och några glas bytas. Värme med luftvärmepump, direktverkande el, liten "sparspis" - dvs. vedspis i köket och en öppen spis i vardagsrummet. Eldstäderna har inte varit i bruk i längre tid, så sotaren behöver kontrollera skorsten och eldstäder innan bruk och fast stege på taket med glidskydd för markstege ska monteras. Vatten indraget från egen grävd brunn som kan sina, men då får man även vatten från campingen mitt emot (kostnad på ca. 100 kr om året). Avlopp från WC till slutna tank och BDT-avlopp till tvåkammarbrunn med infiltration. Huset består av hall i tillbyggnad med plastmatta på golvet, träpanel i taket, extra frys, säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare, larm för slutna tank, garderob och trappa till övervåningen. Badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, mekanisk ventilation 50 liters VVB och plats för tvättmaskin. Stort kök med matplats, plastmatta på golvet, dörr ut till terrassen, gott om skåp, diskbänk, elspis, spisfläkt, kylskåp och liten vedspis. Vardagsrum med plastmatta på golvet, träpanel i taket och öppen spis. På övervåningen finns två sovrum med plastmatta på golvet, träpanel i taket och luftmadrass i första rummet (plats för två enkelsängar) och dubbelsäng i det andra rummet. 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. 55 m² totalt, varav ca. 30 m² är inrett till gästhus och resten är garage och vedbod. Äldre betongtegel på taket på gästhusdelen och plåt på uthusdelen. I gästhuset finns två rum, båda med heltäckningsmatta och träpanel i taket. I det första rummet finns dubbelsäng och i det andra rummet finns både en dubbelsäng och en våningssäng. I det andra rummet, i bastersta hörnet, sviktar golvet, så detta behöver undersökas närmare. Man får räkna med att golvet behöver bytas helt eller delvist i detta rum.

1 024 m² (friköpt) trädgårdstomt med staket ut mot vägen, som behöver repareras. Ca. 80 m. från husen tills man står med fötterna i Ronnebyån, där den breder ut sig till en stor damm, som är ca. 3 km. lång, ca. 200 m. bred och har en aktiv fiskevårdsförening och gott om fisk (årskort 500 kr). Det finns små sandstränder på båda sidorna av vägen som passerar Hjorthålan, där det kommer mycket måttligt med trafik, ca. 5-10 bilar i timmen. Mitt emot huset ligger Hjorthålands Camping, där det finns fiskedamm, café, båt/kanotuthyring, yoga, boulebana, loppis och en trevlig "lärostig" på ca. 3 km. med intressant information genom vackert landskap längs dammen. Förbi huset går även "utvandrarnas väg", där man kan träda i "Oskar och Kristinas" fotspår och även vildmarksleden och Blekinges längsta grusväg. Ca. 70 km. till skidbacke vid Alvesta eller Olofström. Ca. 27 km. från Ronneby och Tingsryd med goda inköpsmöjligheter och flera golfbanor. Ca. 30 km. till havet och badplats vid Ekenäs. Ca. 215 km. från



	Helsingborg och ca. 190 km. från Malmö.
Adress	Göljahultsvägen 54, 372 98 ERINGSBODA
Fastighetsbeteckning	Ronneby Hjorthålan 1:15
Tomt	1 024 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen grävd brunn på tomten. Brunnen kan sina och då har man ledning till campingplatsen på andra sidan vägen, vilket man betalar ca. 100 kr om året för. Avlopp från WC till sluten tank och BDT-avlopp till tvåkammerbrunn med infiltration.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 338 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 170 000 kr, småhusmark 168 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1934
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund och källare
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdreg och luftvärmepump
Tv & bredband	Dålig mobiltäckning. Här bör man satsa på Starlink satellit internet. Hårdvara kostar 3 990 kr + 559 kr per månad, utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION



Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	8 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 000	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	400	Försäkring	3 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					14 600

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 2 535 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 900 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	135 000	180 000	225 000
Lånebelopp	765 000	720 000	675 000
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	2 231	2 100	1 969
Driftskostnad	1 217	1 217	1 217
Fastighetsavgift	211	211	211
Netto boendekostnad per månad	3 659	3 528	3 397

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

NUVARANDE ÄGARE

Alex Bjarne Rasmussen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Göljahultsvägen 54, Eringsboda. GPS-koordinater: N 56° 24.9175', E 15° 12.5929'. Decimal: 56.41529, 15.20988. RT90: 6254330.932, 1463253.147. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".

ÖVRIGT

JC

Sida 4 av 5



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