



## Gård - "Nyttorp" - Fröskelås 350, Alsterbro.



"Nyttorp" är en gård med torp med anor från början på 1800-talet på ca. 100 m<sup>2</sup> + 45 m<sup>2</sup> terrass. Gästhus på ca. 36 m<sup>2</sup> + sovloft och ca. 16 m<sup>2</sup> terrass. Lada på ca. 80 m<sup>2</sup> med solceller, batterier och generator. Ingen el från nätet, men man har egen el och det finns riktigt badrum, borrat vattenbrunn och riktigt avlopp. 49 519 m<sup>2</sup> eller ca. 5 hektar helt enslig sjötomt med ca. 2 km. till närmaste granne och ca. 100 m. från huset till sjön Ransgöl med egen båt och brygga. Fiske och småviltjakt. Ca. 270 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/0hZJ20e22Xw>

**Pris** 2 500 000 kr max eller bud

**Objekttyp** Gård - fritidsbruk.

**Inriktning** Fritid, skog.

**Areal** 5 ha

**Antal skiften** 1

### ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning** Fröskelås 350 vid Alsterbro eller "Nyttorp", som själva gården heter, består av ett torp



med anor från början på 1800-talet, byggt i liggande timmer, på ca. 100 m<sup>2</sup> totalt. Stor terrass i vinkel runt huset på ca. 45 m<sup>2</sup> mot nordost och sydost. Huset har genomgått en omfattande renovering och tillbyggnad omkring 2005-2006 och är redo att användas som fritidshus direkt. Golven är utbytta, utom i vardagsrum och den gamla hallen, hela huset är tilläggsisolerat, isolerglasfönster i hela huset, nya elinstallationer, nytt kök, nytt badrum och inredd ovanvåning. Det finns lite kosmetisk renovering att göra, men inget akut, utan det kan göras lite efterhand. SolarVenti solfångare som ger ventilation i huset. Takhöjden är variabel med ca. 1,85-1,95 m. beroende på var man står. Här finns inte el från nätet och det är helt orealistiskt att dra in el hit. I gengäld kommer ingen elräkning och det finns helt nya (2024) solceller på taket på ladan med 48V inverter och batterier samt en diesel generator vid behov. Anläggningen ger 230V i ledningarna i hus och gästhus och kan lätt expanderas vid behov. Vatten från egen borrad brunn på 30 m. med rikligt med vatten. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration, där infiltrationen kommer att uppdateras av säljaren, så den blir godkänd. Huset består av entré i tillbyggnad med klinkergolv, garderob och automatsäkringar. Helkaklat badrum med WC, handfat, dusch, liten tvättmaskin och varmvattenberedare. Stort kök och matsal med nytt trägolv, träbänkskiva, gasolspis, diskbänk, liten diskmaskin, matplats och utgång till terrassen. Stort skafferier eller möjligen framtida barnkammare med kyl/frys, mikro och gott om hyllor. Vardagsrum med trägolv, sittgrupp och öppen spis där man nu har monterat en effektiv insats. Finingång från veranda med gammalt plankgolv, ny dubbeldörr och trappa till övervåningen. På övervåningen finns liten trapphall med extra toalett. Rymligt sovrum med trägolv, inrett upp i nocken med synliga ryggåsar, dubbelsäng och flera byråer. I princip alla möbler och andra inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en rymlig gäststuga på ca. 36 m<sup>2</sup>, som även inreddes och renoverades omkring 2005. Terrass på ca. 16 m<sup>2</sup> mot sydost. Gäststugan är också isolerad med nytt plåttak, isolerglasfönster, nytt trägolv, indragen el och pentry med kallt vatten. I gäststugan finns vardagsrum och kök i öppen förbindelse och inrett upp i nocken för god rymdkänsla. Sovrum med dubbelsäng och enkelsäng och ett sovloft över sovrummet. Härutöver finns ladugård på ca. 80 m<sup>2</sup> med nyare plåttak från ca. 2007. Nya solceller på taket och isolerat rum i ladan för inverter och batterier. Därutöver finns vedlager, verkstadsplats och gott om plats för lagring. I en separat byggnad finns en kraftig diesel generator till om man behöver extra el och så finns det gamla utedasset bevarat.

49 519 m<sup>2</sup> (friköpt) skog och ängsmark, där marken går helt ner till Ransgöl med ca. 130 m. strandremsa på tomten med egen brygga. Tillhörande båt med elmotor och det finns gott om abborre och gädda i sjön och det går även fint att bada här. Möjlighet att bedriva småviltjakt om man vill. Tomten består av öppna ängar omkring byggnaderna på ungefär 2 hektar och ungefär 3 hektar blandad skog med massor av ved och virke för husbehov och även en del äldre skog, men inget jättestort skogsvärde. Gräset på ängarna skördas årligen av en granne, så det hålls öppet. Gården ligger verkligen så ensligt det kan bli med ca. 2 km. fågelvägen till närmaste granne. Gården ligger för ändan av sidoväg, till sidoväg till grusväg, så det kommer ingen genomfart och det finns inga trafikerade vägar eller annat störande i närheten. Från huset är det ca. 7 km. till det vackra Aboda Klint med skidbacke, badplats, café, naturreservat och flera vandringsleder, bl.a. Högsbyleden. Ca. 9 km. till fin anlagd badplats i Boasjön. Ca. 12 km. till Alsterbro samhälle med närmaste butik och ännu en fin badplats i Store Hindsjön. Ca. 30 km. till Orrefors och ca. 45 km. till havet vid Mönsterås, där det även finns golfbana. Ca. 60 km. till Kalmar och bron till Öland. Ca. 65 km. till skidbacken Kettilsås vid Vetlanda och ca. 85 km. till Astrid Lindgrens Värld. Ca. 270 km. från Helsingborg och ca. 285 km. från Malmö.



OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kalmar län. Ansökningsavgift på 4 600 kr betalas av köparen och återbetalas ej vid avslag. Normal handläggningstid är ca. 30 dagar och affären villkoras givetvis av att förvärvstillstånd beviljas för köparen.

**Adress** Fröskelås 350, 382 74 ALSTERBRO

**Fastighetsbeteckning** Nybro Fröskelås 1:8

## TAXERING

**Typkod** 120, Lantbruksenhet, bebyggd

**Taxeringsår** 2023

**Taxeringsvärde** Totalt 974 000 kr, fördelat på skog 296 000 kr, småhusbyggnader 483 000 kr, småhusmark 142 000 kr, övrigt 53 000 kr

## AREAL

### Taxerad areal

Totalt 5 ha fördelat på skog 3 ha, åker 1 ha, övrigt 1 ha

## BOSTADSBYGGNADER

### Torp

**Byggnadstyp** 1 ½ plan

**Byggår** Ca. 1800

**Fasad** Stående träpanel

**Stomme** Timmer

**Grundläggning** Torpargrund

**Grundmur** Betong, natursten

**Bjälklag** Trä

**Fönster** Isolerglasfönster

**Tak** Plåt

**Uppvärmning** Ved

**Ventilation** Självdrag, SolarVenti solfångare



## Tv & bredband

4G täckning med ca. 7 Mbit/s ner och ca. 1,5 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr + 559 kr per månad, utan bindningstid. Se: <https://www.starlink.com/>.

## Vatten & avlopp

Vatten från egen borrad brunn på tomten på ca. 30 m. från omkring 2014. Bra och rikligt vatten, men det finns ingen analys. Avlopp till trekammarbrunn med bristfällig infiltration. Säljaren har kontakt till entreprenör som kommer att etablera ny infiltration.

## INTERIÖR

### Antal rum

4 varav 1-2 sovrum

### Boarea

100 m<sup>2</sup> + 36 m<sup>2</sup> gästhus.

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	1 000	
Renhållning	1 509	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	400	Försäkring	6 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>8 909</b>

## Kommentar

Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Ved till uppvärmning finns på egen tomt.

## Gästhuset

### Byggnadstyp

1 plan med sovloft

### Byggår

2005

### Uppvärmning

Gasol/fotogen

### Renoveringar

2005

### Vatten & avlopp

Vatten indraget till pentry. Avlopp till skogen.

## INTERIÖR

### Antal rum

3

### Boarea

36 m<sup>2</sup>

## EKONOMIBYGGNADER

### Lada

Ladugård på ca. 80 m<sup>2</sup> med nyare plåttak från ca. 2007. Nya solceller på taket (2024) med ny 48V inverter och batterier i särskilt isolerat rum i ladan. Därutöver finns vedlager, verkstadsplats och gott om plats för lagring. I en separat byggnad finns en kraftig diesel generator till om man behöver extra el.



---

## ÖVRIGA UPPGIFTER

---

### Förvärvstillstånd

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kalmar län. Ansökningsavgift på 4 600 kr betalas av köparen och återbetalas ej vid avslag. Normal handläggningstid är ca. 30 dagar och affären villkoras givetvis av att förvärvstillstånd beviljas för köparen.

---

## DRIFT OCH FÖRSÄKRING

---

**Driftskostnad** 8 909 kr

*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 688 kr.*

**Kommentar** Försäkring ca. 6 000 kr per år. Renhållning 1 509 kr per år för fritidstömning. Slamtömning ca. 1 000 kr per år. Sotare ca. 400 kr (sotning var 3:e år).

**Försäkringsbolag** Länsförsäkringar

---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 2 500 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	375 000	500 000	625 000
Lånebelopp	2 125 000	2 000 000	1 875 000
Netto räntekostnad vid 4,5 % ränta	5 578	5 250	4 922
Driftskostnad	742	742	742
Fastighetsavgift	391	391	391
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>6 711</b>	<b>6 383</b>	<b>6 055</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

- Per Thunedborg
- Kate Pia Thunedborg

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: "Nyttorp" - Fröskelås 350, Alsterbro. GPS-kordinater: N 57° 1.8619', E 15° 54.9797'. Decimal: 57.03103, 15.91633. RT90: 6322742.721, 1506746.303. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://www.hitta.se) och klicka på "vägbeskrivning".



---

## ÖVRIGT

---

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kalmar län. Ansökningsavgift på 4 600 kr betalas av köparen och återbetalas ej vid avslag. Normal handläggningstid är ca. 30 dagar och affären villkoras givetvis av att förvärvstillstånd beviljas för köparen.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Jens Christian Nielsen  
*reg. fastighetsmäklare*  
070 920 3483

[info@oedegaarde.dk](mailto:info@oedegaarde.dk)