



Torp - Simontorp - Kätteboda 1288, Lönsboda.



Mangårdsbyggnad med anor från 1746 på ca. 146 m² boyta + 90 m² inredningsbar vind, källarum på ca. 8 m² och uthus på ca. 15 m² + vind och källare. El och vatten indraget, badrum med förbränningstolett. Värms med ved och direktel. Nytt tegeltak. 3 096 m² tomt med helt ensligt och naturskönt läge i skogen. 3 km. från badsjö och 135 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/QeNDonGYQ2Y>

Pris	1 850 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	146 m ² + biarea 90 m ²
Tomtarea	3 096 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 4 sovrum
------------------	------------------

JC

Sida 1 av 5



Boarea	146 m ² + biarea 90 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning "Simontorp" - Kätteboda 1288 vid Lönsboda är en vacker mangårdsbyggnad, byggd i liggande timmer, med anor från 1746, då den första torparen Simon Eriksson registrerats som inflyttad. Huset är mycket rymligt med sina ca. 126 m² i bottenplan + ca. 20 m² inrett rum i kupan på vinden, med goda möjligheter att inreda ytterligare mellan 2-4 rum till, om man behöver platsen. Ett vindsrum har innerväggar, men inte "riktigt" inrett. Takhöjden är fullt modern med ca. 2,5 m. Nytt tegeltak från ca. 2022. Huset är i gott skick, men skulle behöva utvändigt kosmetisk renovering med målning av hus och fönster, några av glasen har spricka och delar av klädselpanelen behöver bytas. Vatten från egen grävd brunn på tomten, med vatteninstallationer i källaren på uthuset. Brunnen har rensats ibland och har enl. säljarna god kvalitet, dock med lite järn och har inte sinat. Kvaliteten är dock inte formellt analyserad. Avlopp till äldre stenkista. Det finns inget föreläggande om ändring idag, men köparen får räkna med, att nytt avlopp behöver etableras i framtiden. Trekammarbrunn med infiltration rekommenderas, då en sådan även är godkänd för WC och kostnaden hamnar normalt på ca. 100 000 kr. Värme med direktverkande elvärme och därutöver finns stor braskamin i vardagsrummet, vedspis och bakugn i köket, braskamin det stora sovrummet i bottenplan och ytterligare en braskamin i sovrum på vinden. Skorsten och eldstäder är kontrollerade och godkända av sotaren 2025. Installation av en eller ett par luftvärmepumpar rekommenderas om man vill använda huset mycket vintertid, eller om man vill hålla huset med grundvärme året om. Huset består av rymlig hall med ingång via pardörrar från den mysiga verandan med snickarglädje. I hallen finns breda plank på golv och tak, säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare, genväg till köket och trappa till övervåningen. Stort vardagsrum med synliga timmerväggar, breda plank på golv och i tak och en effektiv braskamin. Sovrum med breda plank på golvet, spännpapp i taket (trä bakom), dubbelsäng och garderob. Stort lantkök med plank på golv och tak, matplats, diskbänk, gott om skåp, kyl/frys, inbyggd ugn, gasolspis (med gaslarm) och den gamla vedspisen med bakugn (godkänd). Köksingång och badrum i tillbyggnad med gjutet golv med klinker, extra kylskåp, liten tvättmaskin och enklare dusch med botten av en duschkabin och så lackerad träpanel på väggarna (ej godkänt, men fungerar fint). Litet toaletterum med handfat och ny (2025) Purolett förbränningstoilet, där enda restprodukten är aska. Kopplingar för utedusch finns också. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. avtal och önskemål med säljarna.

Uthus på ca. 20 m² med el indraget, verkstadsrum, källare med vatteninstallationer och en vind med gott om plats för lagring. Uthuset behöver målas och taket mossrensas. Därutöver finns en gammal jordkällare, där taket tyvärr rasat in.

3 096 m² (friköpt) kuperad natur/trädgårdstomt, omgiven av vackra stengårdsgårdar, blandad skog och med helt ensligt och ostört läge. Här finns inga grannar inom 300 m. omkrets fågelvägen och på den lilla grusvägen förbi huset kommer i stort sett inga bilar alls. Huset ligger högt på tomten och med vacker utsikt över den omkringliggande skogen med övervägande lövskog. Här är verkligen idylliskt, tyst och lugnt, utan trafik, vindkraftsverk eller annat störande i närheten. Ca. 1 km. till närmaste sjö Udryen och ca. 3 km. till Stora Grytsjön med båtplats och vindskjul. Ca. 4 km. naturreservat Mulatorp och ca. 5 km. till naturreservat Siggeboda. Ca. 8 km. till sjön Sandören och ca. 17 km. till den stora sjön Åsnen och Åsnens nationalpark. Ca. 13 km. till närmaste



affär i Lönsboda, ca. 22 km. till Olofström och Harasjömåla fiskecamp och ca. 24 km. till den vackra sjön Immeln och Breanäs strövområde. Ca. 40 km. till Älmhult med den första IKEA, ca. 42 km. till havet vid Pukavik, ca. 135 km. från Helsingborg och ca. 145 km. från Malmö.

Adress	Kätteboda 1288, 283 93 Lönsboda
Fastighetsbeteckning	Osby Kätteboda 1:17
Tomt	3 096 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten, med vatteninstallationer i källaren på uthuset. Brunnen har rensats ibland och har enl. säljarna god kvalitet, dock med lite järn och har inte sinat. Kvaliteten är dock inte formellt analyserad. BDT-avlopp till äldre stenkista, som inte är godkänd enl. dagens regler. Det finns inget föreläggande idag, men köparen får räkna med, att nytt avlopp behöver etableras i framtiden. Trekammarbrunn med infiltration rekommenderas, då denna även är godkänd för WC och kostnaden hamnar normalt på ca. 100 000 kr.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Väg. Förmån. Officialservitut: 1163-376.1. Förmån: Osby Kätteboda 1:17, Last: Osby Rumpeboda 1:10 "Rätt att använda vägen x för utfart till allmän väg".
Pantbrev	1 st, totalt 420 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 747 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 554 000 kr, småhusmark 193 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1746
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och enkla på övervåning

JC

Sida 3 av 5



Tak	Taktegel
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	4G täckning med ca. 18 Mbit/s ner och ca. 11 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp för 559 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	5 000	Vatten/avlopp	0	
Renhållning	3 345	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	975	Försäkring	7 500	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	16 820

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 602 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. En eller ett par luftvärmepumpar rekommenderas vid omfattande vinterbruk.

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 850 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	277 500	370 000	462 500
Lånebelopp	1 572 500	1 480 000	1 387 500
Netto räntekostnad vid 4 % ränta	3 669	3 453	3 238
Driftskostnad	1 402	1 402	1 402
Fastighetsavgift	467	467	467
Netto boendekostnad per månad	5 538	5 322	5 107

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



NUVARANDE ÄGARE

- Bue Højlund Frøslev
- Tine Højlund Willenbrack

VÄGBESKRIVNING

Adress: Kätteboda 1288, Lönsboda. GPS-koordinater: N 56° 26.9109', E 14° 29.4624'. Decimal: 56.44852, 14.49104. RT90: 6258646.618, 1418957.702. 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