



## Torp - Genesmåla BRUNSMÅLA, Tingsryd.



Torp från 1875 på ca. 100 m<sup>2</sup> med enkel standard och i gott skick. El indraget, men vatten hämtas i brunn. Inget badrum. Vedspis, rörspis och braskamin samt direktverkande elvärme. Uthus på 15 m<sup>2</sup>. Utedass och mulltoa. 1 865 m<sup>2</sup> tomt med högt och helt ensligt läge vid liten grusväg med över 400 m. till granne och ca. 300 m. från liten sjö. 192 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/Zo3548NJBts>

<b>Pris</b>	1 100 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	3
<b>Boarea</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	1 865 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	3 varav 1-2 sovrum
------------------	--------------------

JC

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	100 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

**Beskrivning**

Genesmåla Brunsmåla vid Tingsryd är ett torp byggt i liggande timmer med anor från 1875. Huset är på ca. 100 m<sup>2</sup> boyta och framstår i gott skick och redo att använda på sitt lite primitiva vis. En stor renovering genomfördes i slutet på 1980:talet med ny klädsel, fönster och Anticimex har sprutat mot husbock och huset är fortfarande försäkrat av Anticimex mot husbock och skadedjur. Betongtegeltak från 2001 som fortfarande är i gott skick. El lades in på 1970:talet med porslinsssäkringar utan jordfelsbrytare och med både jordade och ojordade kontakter. Värme från direktverkande elvärme och därutöver vedspis och bakugn i köket, öppen rörspis i vardagsrummet och en liten braskamin i matsalsrum. Skorsten och eldstäder senast kontrollerade och godkända 2022 (ska kontrolleras var 3:e år vid fritidsbruk). Vatten från gammal stensatt brunn med brunnhus utanför tomten med servitutsrätt. Här hämtar man vatten med en spann, det är inte indraget till huset. Avlopp från vask i köksentrén till enkel stenkista. Det finns Separett Villa mulltoa på övervåningen och därutöver finns det gamla utedasset. Vill man etablera riktigt avlopp och badrum så kostar det omkring 300 000 kr, beroende på utförande (ca. 100 000 kr för avlopp och resten för badrummet och vatteninstallation, beroende på om man inreder i huset, eller bygger tillbyggnad). Huset lämpar sig nog bäst för att förbliva lite enklare, men man kunde t ex bygga en utedusch med solar shower och lös vattenslang ovan mark eller liknande lösningar för väldigt få pengar. Om man inte vill tömma något med utedass eller mulltoa, så finns även förbränningstolett att köpa för ca. 20 000 kr, där enda restprodukten är aska. Huset består av hall och enkelt kök i tillbyggnad på baksidan. Här finns vask med avlopp till stenkista, kyl/frys, lite skåp och säkringsskåp. Det gamla köket med vedspis, bakugn, gammal men fungerande röd elspis, trappa till övervåningen, fina gamla inbyggda skåp och så finns en lucka i golvet till källarrum. Rymligt vardagsrum med plankgolv, matplats, bäddsoffa och öppen vitputsad rörspis. Finingång med nyare trägolv, synliga timmerväggar och den gamla pardörren bevarad. Litet matsalsrum eller möjligt sovrum med liten Viking braskamin. På övervåningen finns nu ett stort rum med lackerat trägolv, träpanel och synliga bjälkar i taket, tre enkelsängar, en dubbelsäng och en bäddsoffa. Här finns även mulltoan, som nu står fritt i rummet, men man skulle relativt enkelt kunna bygga in den. Det har funnits in Tasso braskamin här uppe, men den är nu bortplockad. Det går att återetablera en eldstad om man vill och rummet kan relativt lätt delas in i två eller fler rum vid behov. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett uthus på ca. 15 m<sup>2</sup> från 2002 med betongtegeltak. Här finns vedrum och ett verkstadsrum med el indragen och ett extra kylskåp. Det finns även en liten vind med ytterligare plats för lagring. Fristående dubbelt utedass. Brunnhus utanför tomten.

1 865 m<sup>2</sup> (friköpt) naturtomt med högt, vackert och totalt ensligt läge i skogen vid en otrafikerad grusväg. Huset ligger på en liten kulle med vacker utsikt över landskapet och skogen. Det löper en ledningsgata förbi huset med en relativt liten 10 kV ledning, men på grund av denna så kommer området hållas fritt från höga träd, så man kan vara säker på att utsikten kommer att bevaras. På tomten finns många stora sten och klippor, men den är relativt plan på framsidan av huset med en liten gräsmatta. Det är över 400 m. till närmaste granne i alla riktningar och det finns inga trafikerade vägar eller annat störande



i närheten. Här är verkligen tyst och lugnt! Ca. 300 m. till närmaste lilla skogssjö - "Tinkeltum". Ca. 2 km. till Ronnebyån med goda kanot och fiskemöjligheter och ca. 3 km. till goda vandringmöjligheter på Utvandarleden. Ca. 7 km. till badplats i Sandsjön och ca. 12 km. till riktigt fin badplats vid Blötan där det även finns Hensjönäsets naturreservat. Ca. 18 km. till Tingsryd samhälle där det även finns badlandet Vattenpalatset Kaskad. Ca. 41 km. till havet och fin badstrand i Ekenäs vid Ronneby. Ca. 192 km. från Helsingborg och ca. 205 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Genesmåla BRUNSMÅLA, 362 93 TINGSRYD
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Tingsryd Genesmåla 1:27
<b>Tomt</b>	1 865 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från grävd stensatt brunn strax utanför tomten med brunnhus. Vatten är inte indraget till huset, utan hämtas med spann. Brunnen har bra vatten och har inte sinat. Brunnen har rensats två gånger under säljarens tid. Ingen formell analys finns. Avlopp till enkel stenkista.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Vattentäkt. Akt. 07-SÖS-673.1 Förmån: Tingsryd Genesmåla 1:27. Last: Tingsryd Horkoneryd 1:1
<b>Pantbrev</b>	2 st, totalt 160 000 kr

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 193 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 155 000 kr, småhusmark 38 000 kr

#### BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1875
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund och källarum
<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	2-glasfönster





<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el och ved.
<b>Ventilation</b>	Självdrag
<b>Tv &amp; bredband</b>	4G täckning med ca. 8 Mbit/s ner och ca. 0,5 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 ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	4 000	Vatten/avlopp	0	
Renhållning	1 040	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	775	Försäkring	4 657	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>10 472</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 1 448 kr.

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk, mestadels sommartid. Försäkring inkluderar även Anticimex försäkring mot skadedjur och husbock.

**Elförbrukning** 300 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar + Anticimex

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 1 100 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	165 000	220 000	275 000
Lånebelopp	935 000	880 000	825 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	1 909	1 797	1 684
Driftskostnad	873	873	873
Fastighetsavgift	121	121	121
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>2 903</b>	<b>2 791</b>	<b>2 678</b>

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



---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Vagn Pedersen

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Genesmåla Brunsmåla, Tingsryd. GPS-kordinater: N 56° 27.7965', E 15° 10.8657'. Decimal: 56.46328, 15.18110. RT90: 6259689.538, 1461525.002. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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](mailto:info@oedegaarde.dk)