



Torp vid sjö - Äskebo BJÖRKELUND 101, Hyltebruk.



Torp i fint skick från mitten av 1800-talet, tillbyggt 2007, på ca 80 m² boarea samt låg oinredd vind. Terrass i sydvästläge på 16 m². Uppvärmning dels via golvvärme (hall, badrum, gästhus), braskamin, öppen spis, två vedspisar och lösa oljefyllda element. Vatten från djupborrad brunn och grävd brunn. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration (2005). Gästhus om ca 13 m², lada ca 35 m², vedskjul ca 15 m², ytterligare uthus ca 10 m². Tomt om 16 644 m² helt ner till Lillesjön (200 m från huset) med egen båtplats. 500 m till ytterligare sjö och 1 km till naturreservat. Ca 130 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/z9BpMndna-A>

Pris	1 650 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	80 m ²
Tomtare	16 644 m ²

INTERIÖR



Antal rum 3 varav 2 sovrum

Boarea 80 m²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla Areauppgifter ungefärlig enligt uppsteckning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Äskebo Björkelund 101 vid Hyltebruk är ett genuint torp på ca 80 m² med anor från 1800-talets mitt, tillbyggt i flera omgångar och senast 2007. Huset har plåttak från ca 2005 och är utvändigt nymålat 2024. Fasaden är av trä och fönstren är äldre enkelglas med lösa innerfönster och munblåst glas, vilket ger ett vink till historien. Vatten indraget från djupborrad brunn och grävd brunn med gårdspump till dricksvatten. Avloppet är en trekammarbrunn med infiltration från 2005. Elen är ny från 2007 med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Uppvärmning sker genom golvvärme i hall, badrum och gästhus, braskamin (Morsø) med glaslucka, öppen spis i vardagsrummet, två vedspisar (Norrahammar nr 26 och Skillingaryd nr 27A) samt lösa oljefyllda element, som kan fjärrstyras med SMS. Sotaren har gjort brandskyddskontroll av skorstenen 2023, men fast stege, glidskydd och eldfast platta behöver kompletteras. Entrén sker via en tillbyggd hall/kök med klinkergolv och golvvärme, tvättmaskin och diskbänk. Badrum från 2005 med klinkergolv med golvvärme, träpanel på väggar och i tak, dusch, WC och handfat. Det äldre köket har trägolv, lägre takhöjd (ca 1,90 m), elspis med två plattor, vedspis, kyl/frys, mikro, matplats och gott om förvaring. Från köket leder en trappa upp till vinden med ca 1,65 m i mitten, främst för förvaring eller eventuellt sovloft. Finingång med dubbeldörr ut till verandan. Sovrum med nyare trägolv och två enkelsängar. Vardagsrummet har breda plankgolv, träpanel i taket och en stor öppen spis. I den äldre tillbyggnaden är takhöjden högre med ca. 2,10 m. och här finns ytterligare ett stort allrum/sovrum med trägolv, två enkelsängar, en våningssäng, braskamin samt ytterligare en vedspis. Här finns även en egen entré och förvaringsutrymme med plats för de lösa elementen. Totalt finns 10 sovplatser i hus och gästhus. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en liten lada om ca 35 m² med eternittak med ett gästhus om ca 13 m² från 2013 med klinkergolv med golvvärme, två enkelsängar, våningssäng och altandörr (dock ingen altan just nu). Vattenledning är draget till gästhuset, men inte i bruk. I ladan finns gott om lagringsplats och bord/bänkar samt servis för ca 40 gäster. Det fanns tidigare en stor tipi, som användes vid fester, men den är tyvärr sönder och borta, men man kunde göra något liknande i framtiden! Det finns även ett mindre garageutrymme för trädgårdsmaskiner. Dessutom finns ett vedskjul om ca 15 m² och ytterligare ett uthus om ca 10 m² för förvaring.

Tomten omfattar hela 16 644 m² (ca. 1,7 hektar eller 3,5 tunnland) och sträcker sig ända ner till Lillesjön, ca 200 m. från huset, där man har egen båtplats. Ca. 500 m. till den lite större Jansbergssjön med flera badplatser och är en bra fiskesjö med bl a gös. Omgivningen består av blandad lövskog, främst björk, samt fruktträd (äppelträd och plommon), bärbuskar och öppna ytor kring huset. Mysig stengårdsgård och smålandsstaket i tomtgränsen. Det finns även ett parti med äldre gran och tall, men inget stort skogsvärde. Man kan dock hålla sig rikligt självförsörjande med ved och timmer till husbehov. Fastigheten ligger avskilt på sidoväg till en liten grusväg med



endast en granne på behörigt avstånd, inte störande. Vägen är stort sett ofrafikerad och används nästan enbart av boende i området. Ljud från väg 26 kan ibland anas på avstånd (2,5 km. borta), mest på vintern, men miljön är verkligen mycket tyst och ostörd. Ca. 1 km. till vackra Mårås naturreservat med fin bokskog och vandringsled. Ca. 4 km. till Hyltebruk samhälle med allt man behöver av inköp och ca. 6 km. till fin anlagd badplats i Stora Skärhultasjön. Ca. 13 km till Rydö golfklubb. Ca. 44 km. till Ullared och berömd shopping i Ge-Kås. Ca. 55 km. till Halmstad och färjan till Grenå samt samma avstånd till Falkenberg. Ca. 58 km. till Isaberg Mountain Resort och till westernlandet High Chaparral. Ca 130 km från Helsingborg och 185 km från Malmö.

Adress	Äskebo BJÖRKELUND 101, 314 91 HYLTEBRUK
Fastighetsbeteckning	Hylte Äskebo 1:9
Tomt	16 644 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen djupborrad brunn som inte sinar. Det finns även en grävd brunn med gårdspump, där nuvarande ägare tar dricksvattnet. Vatten från den borrhade brunnen kan med fördel ledas genom filter för bra dricksvatten om man vill. Vatten är även draget till gästhuset, men inte in i byggnaden. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2005.
Pantbrev	1 st, totalt 25 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 628 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 379 000 kr, småhusmark 249 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglas med innerfönster. Enstaka kopplade.
Tak	Plåt

JC

Sida 3 av 5



Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. 4G täckning med ca. 114 Mbit/s ner och ca. 3 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 + 390 kr per månad, utan bindningstid. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	13 000	Vatten/avlopp	1 222
Renhållning	2 678	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	500	Försäkring	4 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					21 400

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 710 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Installation av en luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk. Ved kan man hämta i den egna skogen.
Elförbrukning	2 400 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 650 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	247 500	330 000	412 500
Lånebelopp	1 402 500	1 320 000	1 237 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	2 863	2 695	2 527
Driftskostnad	1 783	1 783	1 783
Fastighetsavgift	393	393	393
Netto boendekostnad per månad	5 039	4 871	4 703

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

NUVARANDE ÄGARE

- Martin Bregnballe
- Kirsten Bregnballe Bragh

VÄGBESKRIVNING

Adress: Äskebo Björkelund 101, Hyltebruk. GPS-koordinater: N 57° 2.1329', E 13° 13.0641'. Decimal: 57.03555, 13.21773. RT90: 6326219.409, 1342923.392. 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