



Torp - Björkefallsvägen 506-80, Kyrkhult.



Knuttimrat torp från 1869 om ca. 138 m², med full källare. Uppvärmning med tre braskaminer, elvärme och äldre vedspis. Vatten från grävd brunn, avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 1990-talet. Vedskjul om. ca 10 m². Tomten är 2 446 m², kuperad och omgiven av lövskog, klippor och stengårdsgårdar. Liten bäck precis utanför tomten och ca. 300 meter till liten skogssjö och ca. 800 m. till fin badplats i Stora Fallsjön. Ca. 145 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/X5gsW8TrdxI>

Pris	1 650 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	138 m ² + biarea 100 m ²
Tomtare	2 446 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4-5 sovrum
------------------	--------------------

JC-000831

Sida 1 av 5



Boarea

138 m² + biarea 100 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 kontrollera areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla

Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Björkefallsvägen 506-80 vid Kyrkhult i Olofströms kommun är ett rymligt och charmigt torp med anor från 1869, vackert och högt beläget mitt i Blekinges skogar. Huset är byggt i liggande timmer och står på kraftigt naturstensfundament med källare under hela huset med garage, verkstad, lagring och vatteninstallationer samt tvättmaskin. Taket är av aluminiumplåt med ett par sektioner i plast för ljusinsläpp på vinden. Fasaderna är i behov av målning, men huset är i huvudsak välhållt och redo att använda. Fönstren är huvudsakligen enkelglas med innerfönster, medan köket från 2013 har kopplade dubbelglas. Elsystemet gicks igenom 2004 och har jordfelsbrytare, några automatsäkringar och några porslinsäkringar. Uppvärmning sker med tre Jøtul braskaminer, gammal sättugn (eldas från köket), vedspis och direktverkande elvärme. Gammal bakugn finns också, men med eldningsförbud. Skorsten och eldstäder kontrollerade juli 2025. Säljarna ordnar mindre anmärkningar, men takstegar behöver också bytas till godkända versioner, vilket en köpare själv får ordna till nästa besök (3 år). Vatten tas från grävd brunn med brunnshus, och avloppet är en trekammarbrunn med infiltration från 1990-talet. Fiber är beställt och elledning är nedgrävd (luftledningarna tas snart bort) och området har även god mobiltäckning. Entrén sker via veranda till hall med trägolv, säkringsskåp och trappa till vinden. Vardagsrum/sovrum med breda golvplank, dubbelsäng, vackert målade dörrar med gamla lås och beslag, inbyggt "snapsskåp" i väggen, synliga bjälkar i taket, Jøtul braskamin nr. 1, samt en fin gammal sättugn (ej i bruk, men kan användas efter tätning). Matsal och det gamla köket med trägolv, synlig timmervägg, träpanel och bjälkar i taket, Jøtul braskamin nr. 2, vedspis och gammal bakugn (ej i bruk). Nyare kök från 2013 i tillbyggnad med plastmatta på golv, utgång till trädgården, IKEA-inredning, induktionshäll, ugn, diskmaskin och kylskåp. Skafferi med gott om skåp till förvaring, frysbox och lucka i golvet med trappa till källaren. Badrum från 1990-talet med våtrumsmatta på golvet, träpanel på väggar och tak, WC, handfat, dusch med våtrumsmatta även på väggen och elvärme. Extra ingång med hall och lång mittengång. Fyra sovrum: två mindre med våningssängar och två större med dubbelsängar. Stort vardagsrum med trägolv, träpanel på väggar och tak och Jøtul braskamin nr. 3. Huset kallställs på vintern och vattenledningar blåses tomma med kompressor. Huset kan dock användas året runt, så länge man är noga med att tömma ledningarna efter besöket. Installation av en luftvärmepump med fjärrstyrning rekommenderas vid omfattande vinterbruk. Oinredd vind med möjlighet att inreda ytterligare ett par rum vid behov. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

På tomten finns även ett vedskjul om ca 10 m², äldre utedass samt el och trefasuttag en bit upp för kullen, där det tidigare stått ett terapibad. Möjlighet finns att anlägga uteplats med fin utsikt över landskapet, eller kanske anlägga en riktig badtunna.

Tomten är 2 446 m² och sträcker sig på båda sidor om en liten, helt ofrafikerad grusväg och gränsar till ett område som är allmänning (samfällad kvarnplats från gamla dagar), som i sin tur går ner till en lite bäck. I bäcken skulle det finnas både lite kräftor och ål. Rikt djurliv med älgar, vildsvin, lodjur, rådjur, rävar m.m. som setts på säljarens



viltkamera på platsen. Tomten och omgivningen består av kuperad natur med lövskog, många stora stenar och klippor, stengårdsgårdar och gott om bär och svamp att plocka. På tomten finns även äppelträd, plummon, svarta och röda vinbär samt krusbär. Här är verkligen tyst och närmaste fritidsgranne ligger ca. 200 meter genom skogen och syns inte från huset. Ca. 300 meter till Bäckasjön med liten brygga, ca. 600 m. till Lilla Fallsjön och ca. 800 meter till fin badplats i Stora Fallsjön. Ca. 1,5 km. till Saxasjön, där det också finns en liten bad/båtbrygga och möjlighet att fiska (fiskekort behövs). Ca. 4 km. till Blekinges högsta punkt - Rävabacken (189,65 meter över havet) och till det vackra Siggaboda naturreservat. Ca. 10 km. till Kyrkhult med lanthandel och det gamla sanatoriumet Tulseboda brunn med restaurang. Ca. 11 km. till Ryd samhälle med fler inköpsmöjligheter och badplats i Hönshyltefjorden, som är en del av den stora sjön Åsnen. Ca. 18 km. till Harasjömåla fiskecamp, ca. 20 km. till Olofström samhälle och ca. 38 km. till havet vid Pukavik med flera fina badstränder. Ca. 40 km. från Karlshamn, ca. 145 km. från Helsingborg och ca. 160 km. från Malmö.

Adress	Björkefallsvägen 506-80, 293 94 KYRKHULT
Fastighetsbeteckning	Olofström Farabol 2:88
Tomt	2 446 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från egen grävd brunn med brunnhus. Kvaliteten är inte testad, men säljarna har druckit det i alla år utan problem. Brunnen har aldrig sinat, men säljarna rekommenderar att man sparar lite på vattnet på sensommaren och hösten, om det varit en torr sommar. Riktig källa finns också i skogen vid foten av backen söder om huset. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från mitten på 1990:talet.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Avtalsservitut. Last. Elledning. Akt. D202300262310:1.1 Förmån: Bromölla Åskekärra 7:7, Last: Olofström Farabol 2:88 Officialservitut. Last. Väg. Akt. 10-KYR-1778.1 Förmån: Olofström Björkefall 1:33. Last: Olofström Farabol 2:88
Pantbrev	3 st, totalt 260 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 485 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 328 000 kr, småhusmark 157 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med källare och oinredd vind
Byggår	1865
Fasad	Stående träpanel

JC-000831

Sida 3 av 5



Stomme	Trä
Grundläggning	Källare
Grundmur	Huggen sten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkelglasfönster med innerfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	4G täckning med ca. 65 Mbit/s ner och ca. 6 Mbit/s upp, mätt på platsen med Tre abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen och är beställt. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	8 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 096	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	602	Försäkring	5 902	Underhåll	0
Övrigt	0				
					Summa årskostnad 17 800

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 638 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Ved till fritidsbruk tas från egen tomt.
Elförbrukning	2 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	Enkla Elbolaget
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	1 483	1 483	1 483
Fastighetsavgift	303	303	303
Netto boendekostnad per månad	4 649	4 481	4 313

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

NUVARANDE ÄGARE

- Bo Andersen
- Lis Aaen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Björkefallsvägen 506-80, Kyrkhult. GPS-koordinater: N 56° 24.9563', E 14° 32.8575'. Decimal: 56.41594, 14.54762. RT90: 6254954.18, 1422380.501. 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