



## Visseltofta Gård - Vesljungavägen 7, Visseltofta.



Stor mangårdsbyggnad från 1856, ursprungligen tänkt som järnvägshotell, byggt i liggande timmer, på ca 461 m<sup>2</sup> boyta och 176 m<sup>2</sup> biyta med vind, pannrum och extra badrum/relax i källaren. Vattenburen värme med vedpanna och ackumulatortankar. Därutöver flera kakelugnar, öppen spis med insats och vedspisar (endast en skorsten är i bruk). Vatten från egen borrhälsbrunn med god kvalitet, kommunalt avlopp. Nyare elinstallationer från slutet på 1990-talet eller början 2000-tal. Spaavdelning med duschar och relax i källaren och stor rustik vedeldad bastu strax utanför. Lada på ca. 230 m<sup>2</sup> med f.d. stall (ej godkänt), café, tidigare lägenhet (nu sadelkammare) och stort sovloft med många bäddar. 4 784 m<sup>2</sup> tomt med stora gräsytor och utsikt över ängar och skog. Visseltofta gamla by är skyddad kulturmiljö. 700 m. till Helge Å och ca. 100 m. till Lillån. 6 km till fin badsjö. Ca. 95 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/n5RGux5lt5s>

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| <b>Pris</b>      | 5 995 000 kr max eller bud                     |
| <b>Objekttyp</b> | Avstyckad gård                                 |
| <b>Antal rum</b> | 15                                             |
| <b>Boarea</b>    | 461 m <sup>2</sup> + biarea 176 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtare</b>   | 4 784 m <sup>2</sup>                           |



---

## INTERIÖR

---

**Antal rum** 15 varav 8 sovrum

**Boarea** 461 m<sup>2</sup> + biarea 176 m<sup>2</sup>

*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

Visseltofta Gård i Visseltofta by är som ett idylliskt träslott i två plan, ursprungligen uppfört som järnvägshotell 1856, men järnvägen kom aldrig, så huset har aldrig använt som hotell. Huset är byggt i liggande timmer och har betongtegel på taket. Fönstren är enkelglas med extra isolerglasrutor för god energieffektivitet, men ändå i gammal stil. Den gamla stilen är bevarad och framhävd i hela huset med breda plank på golv och tak samt en hel del synliga timmerväggar och tapeter med gamla mönster. Ca. 3 m. i takhöjd. Uppvärmningen sker via vedeldad vattenburen värme med grova rör för god självirkulation och 3000 liter ackumulatortankar, så man inte behöver elda varje dag. Man kunde med fördel montera luft/vatten värmepump för enkel grundvärmehållning, särskilt om huset ska vara fritidshus. Därutöver finns flera vackra kakelugnar, braskaminer och vedspisar i olika delar av huset, men endast en av skorstenarna är i bruk i dag. Elsystemet är uppdaterat med automatsäkringar, ledningar och kontakter från 1990- och 2000-talet. Vatten tas från egen borrhälsbrunn på 130 m. med bra vatten och avloppet är kommunalt. Huset har flera entréer, varav en med vacker dubbeldörr och överljusfönster och sedan ytterligare en dubbeldörr med bred trappa till övervåningen. På entréplanet finns stor matsal med långbord och vacker vit porslinskakelugn (fungerar). Lounge i anslutning till matsalen, som även lätt skulle kunna vara sovrum. Ytterligare lounge rum med synliga timmerväggar och ännu en vit porslinskakelugn (ej i bruk). Sovrum 1 med två våningssängar och vit porslinskakelugn (ej i bruk). Stort kök med gott om arbetsytor, matplats, flera diskhoar, många kylskåp, dubbla spisar och köksfläktar, diskmaskin och centralt brandlarm. Badrum (främst tänkt till personal) med klinkergolv, WC, dusch, handfat och tvättmaskin. Mysig liten hall i anslutning till stora matsalen, som en gång varit kök med luffarhylla och vedspis bevarad. Mindre matsal med nyare trägolv, spännpapp i taket, fina tapetmönster och f.d. öppen spis (igenmurad). Dubbla hallar med klinkergolv, timmerväggar och privat ingång på husets gavel. Tvättstuga och toalett med WC, handfat, plats för dubbla tvättmaskiner och schakt för tvätt från övervåningen. Trappa direkt till övervåningen. Stort privat kök med plankgolv, plank i taket, diskbänk, gott om skåp, elspis med keramisk häll, spisfläkt, kyl och frys, matplats samt den gamla eldstaden med vedspis och bakugn bevarad. På övre plan finns rymlig hall med trappa till vinden (nu lagerplats, men kan inredas vid behov). Lång gång leder till tre fina sovrum, ett kontor (eller sovrum) och en stor täckt balkong på ca. 20 m<sup>2</sup> med kvällssol och fin utsikt. Jättestort vardagsrum eller sällskapsrum med plankgolv, breda plank i taket, timmerväggar eller träpanel på väggarna och rustik eldstad i tegel och sten med effektiv insats. Två lounge rum i anslutning till vardagsrummet, det ena används till spelrum. Stort master bedroom i samma stil med dubbelsäng, walk-in garderob och utgång till liten balkong. Ytterligare en liten hall med trappan från det privata köket och ett fint badrum med spansk terrakottaklinker på golvet med vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork, badkar i trä, WC och handfat



(blandare saknas). I källaren finns spa/relax avdelning med klinkergolv, rå natursten och tegel på väggarna, tre duschar, dubbla handfat, WC och ytor för relax och omklädning. Strax utanför finns den stora vedeldade bastun i sitt eget lilla hus med fristående vedeldad badtunna. I resten av källaren finns det pannrum med äldre vedpanna, 3000 liter ackumulatortankar och div. lagringsutrymmen. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Stor lada på ca. 230 m<sup>2</sup> i bottenplan + ca. 150 m<sup>2</sup> sovloft och vardagsrum på vinden, lång täckt terrass på baksidan och det gamla stallet. Stallet är inte längre godkänt för hästar, men kunde med fördel byggas om till en stor festsal eller till bordtennis, biljard eller annan lek i stället. Här finns även ett café med långbord och litet eget kök. I en tidigare lägenhet finns nu sadelkammare, men då det finns vatten och avlopp draget redan, går det fint att återetablera en rejäl lägenhet till uthyrning eller annan verksamhet om man önskar. På vinden finns plats för många övernattande gäster med dubbla trappor och brandsäkerhet är genomtänkt med brandlarm och utrymningsplan. Fram till omkring 2021 användes fastigheten till lägerskola och turridning, så om man vill driva något liknande i framtiden - eller kanske bed and breakfast, events eller varför inte hotell som det var tänkt från allra första början, så finns alla möjligheterna här!

4 784 m<sup>2</sup> (friköpt) högt belägen trädgårdstomt i kulturmiljöskyddade Visseltofta by med fin utsikt över omgivande ängar och skog. Stora gräsytor där det en gång fanns en liten park med springbrunn. Flera vackra stenmurar och trappor, samt flera stora träd, bland annat jättestor kastanj på gårdsplanen och stor vacker rödbok. Här skulle man kunna göra många spännande saker, om man vill återföra trädgården till sin forna glans. Tomten omges av träd och buskar och har endast ett fåtal grannar, väl dolda av vegetation och inte störande av betydelse. En smal asfalterad byväg passerar förbi huset, men trafiken är mycket begränsad och huvudvägen ligger över en kilometer bort, vilket ger ett tyst och ostört läge. Ca. 100 m. till Lillån och ca. 700 meter till den större Helge Å med liten badbrygga och goda fiske och kanotmöjligheter. Ca. 6 km till Vesljugasjön med fin badplats och sandstrand. Ca 9 km till ännu en badplats med sandstrand i Vägla- och Vitasjön. Ca. 12 km till Osby samhälle med det mesta man kan behöva, ca. 22 km till Markaryd och ca. 55 km till Vallåsen skidanläggning och Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med rodelbana, zipline m.m. sommartid. Ca. 95 km. till Helsingborg och ca. 150 km från Malmö.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adress</b>                          | Vesljugavägen 7, 283 95 VISSELTOFTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>            | Osby Visseltofta 4:44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tomt</b>                            | 4 784 m <sup>2</sup> , friköpt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>             | Vatten från egen djupborrad brunn på 130 m. med bra vatten som testats flera gånger. Det finns även en gammal källa med servitutsrätt. Kommunalt avlopp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Planbestämmelser</b>                | Områdesbestämmelse: Visseltofta-gräsljunga. Akt. 1163-P93/1214                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b> | Rättigheter förmån:<br>Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 11-VIT-414.2. Förmån: Osby Visseltofta 4:44, Last: Osby Visseltofta 4:39. Beskrivning: Rätt att för utfart använda området x till en bredd av 4,5 meter.<br><br>Officialservitut. Förmån. Vattentäckt, vattenledning. Akt. 11-VIT-414.3. Förmån: Osby Visseltofta 4:44, Last: Osby Visseltofta 4:39.<br>Beskrivning: Rätt att ta vatten från källan y, behålla och vid behov förnya vattenledning |



dit.

## Pantbrev

6 st, totalt 1 500 000 kr

## TAXERING

|                       |                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, bebyggd                                                            |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                                 |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 1 654 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 391 000 kr, småhusmark 263 000 kr |

## BYGGNAD

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>       | 2 plan med vind och källare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Byggår</b>            | 1856                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fasad</b>             | Stående träpanel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Stomme</b>            | Liggande timmer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Grundläggning</b>     | Torpargrund och källare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Grundmur</b>          | Betong, natursten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Bjälklag</b>          | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Fönster</b>           | Enkelglas med extra isolerglasrutor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tak</b>               | Betongpannor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Uppvärmning</b>       | Vattenburen värme med vedpanna + ved                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ventilation</b>       | Självdug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tv &amp; bredband</b> | 4G täckning med ca. 36 Mbit/s ner och ca. 18 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen men inte indraget till fastigheten. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ). |

## ENERGIDEKLARATION

|               |           |
|---------------|-----------|
| <b>Status</b> | Behövs ej |
|---------------|-----------|



## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

|                         |       |                 |        |               |               |
|-------------------------|-------|-----------------|--------|---------------|---------------|
| Uppvärmning             | 5 000 | El              | 15 000 | Vatten/avlopp | 6 000         |
| Renhållning             | 2 000 | Samfällighet/GA | 0      | Vägavgift/snö | 0             |
| Sotning                 | 1 500 | Försäkring      | 14 000 | Underhåll     | 0             |
| Övrigt                  | 0     |                 |        |               |               |
| <b>Summa årskostnad</b> |       |                 |        |               | <b>43 500</b> |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 10 074 kr.

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på förväntat fritidsbruk. Uppvärmning är kostnad för ved och i elkostnaden finns även uppvärmning med luftvärmepumpar. Vid permanentboende kommer särskilt kostnaden för uppvärmning och renhållning vara högre. Installation av en luft/vatten värmepump till huvudbyggnaden rekommenderas.

**Elförbrukning** 9 000 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

| Kostnad vid slutpris 5 995 000 kr och kontantinsats: | 15 %          | 20 %          | 25 %          |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kontantinsats                                        | 899 250       | 1 199 000     | 1 498 750     |
| Lånebelopp                                           | 5 095 750     | 4 796 000     | 4 496 250     |
| Netto räntekostnad vid 3 % ränta                     | 8 918         | 8 393         | 7 868         |
| Driftskostnad                                        | 3 625         | 3 625         | 3 625         |
| Fastighetsavgift                                     | 840           | 840           | 840           |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                 | <b>13 383</b> | <b>12 858</b> | <b>12 333</b> |

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

## NUVARANDE ÄGARE

Johan Larssen

## VÄGBESKRIVNING

Adress: Visseltofta Gård, Vesljungavägen 7, Visseltofta. GPS-koordinater: N 56° 25.5014', E 13° 51.1820'. Decimal: 56.42502, 13.85303. RT90: 6256966.677, 1379544.782. 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)