



## Torp - Stora Torsjö 3198B, Västra Torup.



Torp ursprungligen från 1890-talet, tillbyggt 1976, ca. 95 m<sup>2</sup> i markplan samt stort oinrett vindsutrymme på ca. 60 m<sup>2</sup>. Kan användas direkt, men behöver en del kosmetisk renovering och finisharbeten. Uppvärmning via luftvärmepump, braskamin och element. Vatten från egen grävd brunn, avlopp till äldre system (ska uppdateras, men inget krav just nu). Uthus om ca 8 m<sup>2</sup> och 5 m<sup>2</sup>, jordkällare samt enklare växthus. 4 720 m<sup>2</sup> trädgårdstomt med gräsmatta, fruktträd, bärbuskar och skogsparti. Inga synliga grannar. Ca. 10 km. från Finjasjön. Ca. 65 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/tbF7w6Lx5x8>

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>Pris</b>      | 1 300 000 kr max eller bud                   |
| <b>Objekttyp</b> | Fritidshus                                   |
| <b>Antal rum</b> | 4                                            |
| <b>Boarea</b>    | 95 m <sup>2</sup> + biarea 60 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtare</b>   | 4 720 m <sup>2</sup>                         |

### INTERIÖR



**Antal rum** 4 varav 3 sovrum

**Boarea** 95 m<sup>2</sup> + biarea 60 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

Stora Torsjö 3198B vid Tyringe är ett torp med anor från 1890-talet, tillbyggt med vardagsrum 1976 på totalt 95 m<sup>2</sup> i bottenplan + möjlighet att inreda ca. 60 m<sup>2</sup> ytterligare på vinden vid behov. Huset har varit i samma familjs ägo sedan 1972 och har löpande underhållits, men är i behov av kosmetisk renovering och viss finish. På taket ligger äldre aluplåt (delvist två lager), som håller tätt. Två skorstenar finns, men bara en används och sotaren har inte varit här på länge. Innan man eldar behövs brandskyddskontroll och även fastmonterade takstegar och glidskydd för markstege. Fönstren är kopplade dubbelglas i hela huset, men i verandan finns även enkelglas. Elsystemet är delvis uppdaterat med nytt säkringsskåp med automatsäkringar, jordfelsbrytare och nya ledningar och kontakter i de renoverade delarna, men äldre ledningar och kontakter finns kvar i övriga rum. Uppvärmning sker med Panasonic luftvärmepump, braskamin i vardagsrummet samt direktverkande elvärme. Här finns även en stor solfångare för ventilation. Vatten tas från grävd brunn med brunnhus. Brunnen har inte sinat, men det finns ingen analys av kvaliteten. Avloppet är äldre och av okänd typ, så man får räkna med att det behöver bytas eller uppdateras, men det finns inget krav om ändring i dagsläget. Huvudentrén har äldre heltäckningsmatta och synliga takbjälkar med nedfällbar trappa till vinden. Badrummet har klinkergolv, träpanel på väggar och tak, WC, handfat, varmvattenberedare, tvättmaskin, torktumlare och duschkabin – rummet är ej våtrumsklassat. Köket är under renovering där det saknas lister på golv, tak och runt fönster. Nytt trägolv, nytt tapet, snickarkök, vitrinskåp, kyl/frys, diskmaskin, träbänkskiva och porslinsvask. Vanlig elspis saknas, men det finns plats för en sådan och nu finns även portabla induktionsplattor och inbyggnadsugn i skafferiet. Utgång från köket till stensatt terrass i sydvästläge med grill och vedeldad badtunna. I skafferiet finns även mikrougn, gott om lådor, elcentral och larmcentral. Tre sovrum på entréplan, varav ett inte är renoverat med äldre heltäckningsmatta, dubbelsäng och rummet skulle behöva nya tapeter och finish. De två andra rummen är nyrenoverade och även golvkonstruktionen i den delen är ny med nya syllar m.m. Hallen mellan rummen är också renoverad, men även här saknas lister och golvet är snett (lagt ovanpå äldre golv). Vardagsrummet i tillbyggnaden har golv av spånskivor med heltäckningsmatta över, matplats, TV-hörna, braskamin och luftvärmepump. Utgång till glasveranda, som är i behov av totalrenovering eller rivning, då golvet sviktar och det finns en fuktskada i taket (endast i tillbyggnaden). Tillbyggt lagringsrum eller extra hall med ingång genom glasverandan. Öinredd vind med trägolv, god takhöjd och plats för att inreda ytterligare 3-4 rum vid behov. Givetvis behöver man då även etablera en permanent trappa på lämplig plats. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

På tomten finns två uthus om ca 8 m<sup>2</sup> respektive 5 m<sup>2</sup>, båda med plats för redskap, ved och förvaring. Växthus med vildvuxna vinrankor. Brunnhus. Jordkällare ligger på andra sidan vägen (men inne på tomten) och ger extra förvaringsmöjligheter. På andra sidan vägen ser man även fundamentstenar från en tidigare lada.



4 720 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgård och skogstomt, bestående av gräsmatta omkring huset med flera äppelträd, bärbuskar, rabarber och skogsparti. På andra sidan den lilla grusvägen finns rester av en gammal lada, jordkällaren och flera stora vackra ekar och tallar. Runt tomten är det gräsängar och blandad skog. Inga synliga grannar. Liten grusväg passerar genom tomten med mycket lätt lokal trafik, men vägen snöröjs vintertid. Ca. 925 m. fågelvägen från väg 21, som kan anas som ett svagt sus i bakgrunden, beroende på väder och vind. Ca. 1 km. till "Torsjö Live" med tre dagars musikfestival i slutet på juni månad. Ca. 2 km. till FCT - Förmedlingscentralen i Tyringe med det mesta man kan behöva av inköp. Ca. 4 km. till Tyringe samhälle butiker och simhall. Ca. 10 km. till den vackra Fedingesjön och Hovdala naturområde med flera naturreservat, vandringsleder och riktigt fin badstrand (15 km. från huset till stranden). Ca. 15 km till Hässleholm samhälle och Hässlegårdens golfbana. Ca. 30 km. till storslagna Söderåsens Nationalpark. Ca. 65 km från Helsingborg och ca. 85 km från Malmö.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adress</b>               | Stora Torsjö 3198B, 282 92 VÄSTRA TORUP                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fastighetsbeteckning</b> | Hässleholm Torsjö 1:35                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tomt</b>                 | 4 720 m <sup>2</sup> , friköpt                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>  | Vatten tas från grävd brunn med brunnhus. Brunnen har inte sinat, men det finns ingen analys av kvaliteten. Avloppet är äldre och av okänd typ, så man får räkna med att det behöver bytas eller uppdateras, men det finns inget krav om ändring i dagsläget. |
| <b>Pantbrev</b>             | 2 st, totalt 10 000 kr                                                                                                                                                                                                                                        |

#### TAXERING

|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, bebyggd                                                        |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                             |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 753 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 486 000 kr, småhusmark 267 000 kr |

#### BYGGNAD

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>   | 1 plan med inredningsbar vind |
| <b>Byggår</b>        | 1890. Tillbyggt 1976          |
| <b>Fasad</b>         | Stående träpanel              |
| <b>Stomme</b>        | Trä                           |
| <b>Grundläggning</b> | Torpargrund                   |
| <b>Grundmur</b>      | Betong, natursten             |
| <b>Bjälklag</b>      | Trä                           |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fönster</b>           | 2-glasfönster                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tak</b>               | Plåt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Uppvärmning</b>       | Luftvärmepump, direktverkande el och ved.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ventilation</b>       | Självdug, solventilator och luftvärmepump.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tv &amp; bredband</b> | 5G täckning med ca. 213 Mbit/s ner och ca. 28 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 250 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             | 0     | El              | 10 000 | Vatten/avlopp | 1 300         |
| Renhållning             | 2 522 | Samfällighet/GA | 0      | Vägavgift/snö | 0             |
| Sotning                 | 500   | Försäkring      | 4 500  | Underhåll     | 0             |
| Övrigt                  | 0     |                 |        |               |               |
| <b>Summa årskostnad</b> |       |                 |        |               | <b>18 822</b> |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 648 kr.

|                      |                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommentar</b>     | Dessa kostnader baseras på normalt fritidsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer. |
| <b>Elförbrukning</b> | 3 000 kWh/år                                                                                       |
| <b>Nätbolag</b>      | E-On                                                                                               |
| <b>Elleverantör</b>  | E-On                                                                                               |
| <b>Försäkring</b>    | Fullvärde i Länsförsäkringar                                                                       |



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

| Kostnad vid slutpris 1 300 000 kr och kontantinsats: | 15 %         | 20 %         | 25 %         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kontantinsats                                        | 195 000      | 260 000      | 325 000      |
| Lånebelopp                                           | 1 105 000    | 1 040 000    | 975 000      |
| Netto räntekostnad vid 3 % ränta                     | 1 934        | 1 820        | 1 706        |
| Driftskostnad                                        | 1 569        | 1 569        | 1 569        |
| Fastighetsavgift                                     | 471          | 471          | 471          |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                 | <b>3 974</b> | <b>3 860</b> | <b>3 746</b> |

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Line Rørbæk Jacobsen

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Stora Torsjö 3198B, Västra Torup. GPS-koordinater: N 56° 9.8268', E 13° 32.9686'. Decimal: 56.16378, 13.54948. RT90: 6228460.106, 1359864.767. 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)