



Egen Ö - Ögärdet LILLÖN, Torup.



Lillön är en helt egen ö i Stora Allgunnen med enkel stuga från 1940 på ca 30 m², sovloft på ca. 5 m² och en terrass på ca. 15 m². Uthus med utedass och lagring på ca. 4 m². Enkel standard. 3 960 m² tomt (varav 705 m² land) och resten vatten 20 m. ut i sjön från ön hela vägen runt. Endast tillgänglig med båt, egen brygga, fiskerätt och badplats. Servitut med rätt till båtplats på fastlandet. 116 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/n5vPfQUfG6U>

Pris 2 500 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 3

Boarea 30 m² + biarea 5 m²

Tomtare 3 960 m²

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 2 sovrum

**Boarea**30 m² + biarea 5 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 ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Ögärdet Lillön vid Torup är en ö med en liten stuga från ca 1940, tillbyggd på 1950-talet, om totalt ca 30 m² samt ett lågt sovloft om ca 5 m² (främst för barn), där man kan inreda resten av vinden för ytterligare ca. 10 m² sovloft. Huset har plåttak från slutet av 1990-talet, delvis bytta fasadbrädor och huset står på plintar, så det är lätt att undersöka. Fönstren är både kopplade dubbelglas och några enkelglas. Ingen el, inget indraget vatten och inget avlopp finns. Uppvärmning sker med öppen spis (ej sotad på länge, eldningsförbud råder) samt fotogenlampor och stearinljus. Köket är mycket enkelt med en liten gasolspis och hyllor och så finns ett kylskåp som drivs med fotogen. Vardagsrum med matplats, öppen spis, enkelsäng och nedfällbar steg till sovloftet. Tillbyggt sovrum med två enkelsängar, förvaring, plastmatta på golvet och träpanel i taket. Här finns goda möjligheter att utveckla huset genom att sätta upp solceller, batterier, generator och ev. ett lite vindkraftsverk på taket för all den el man kan behöva (se t ex sunwind.se). Vatten kan pumpas upp från sjön och ledas genom filter vid behov och sedan genom gasolvarmvattenberedare, så man kan duscha mm. I stället för utedasset kan man installera förbränningstoalett som drivs med gasol, så enda restprodukten är aska. Det går att uppnå en modern standard, om man önskar detta, eller så kan man bara njuta att det är primitivt. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enligt önskemål och avtal med säljarna.

På tomten finns ett uthus om ca 4 m² med utedass, förråd och plats för fiskeredskap. Då huset är byggt på plintar finns det plats för virke och liknande under huset. Möjlighet finns att inreda större sovloft på vinden, eller bygga till efter man ansökt om dispens från strandskyddet. Eftersom ön redan är hävdad tomtmark, så borde detta beviljas.

Tomten omfattar totalt 3 960 m² (friköpt), varav 705 m² är land och resten vatten. Avstyckningen är rund och omfattar ca. 20 m. vatten hela vägen runt ön. Ön ligger ca. 30 meter från fastlandet, endast tillgänglig med båt via egen brygga på ön och så har man servitutsrätt till båtplats på fastlandet också. Vid denna båtplats passerar även Hallandsleden, som bjuder på mycket goda vandringmöjligheter i området. På vintern kan man förstås ta sig hit över isen, vilket är en lämplig tid att frakta hit möbler och material. 10 % av stamfastighetens fiskerätt ingår och enl. säljarna finns det gott om fisk i sjön såsom gös, ål, gädda, abborre och mört. På tomten finns gott om blåbär, lingon små stigar och flera stora stenar och klipphällar. Egen badplats med sandbotten och avgränsande stenmur i vattnet, perfekt för både barn och vuxna. Helt ostört och privat läge utan grannar inom synhåll. Ca. 15 km. till mysiga Torup med närmaste butiker, badplats och det fina Bosgårdsfallet med vandringsleder. Ca. 25 km. till Hyltebruk samhälle och ca. 40 km. till Halmstad, havet och färjan till Grenå. Ca 116 km. från Helsingborg och ca. 170 km. från Malmö.

Adress

Ögärdet LILLÖN, 314 96 TORUP

Fastighetsbeteckning

Hylte Ögärdet 1:7



Tomt	3 960 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Saknas.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Förmån. Akt. 13-TOR-391. Med det avstyckade området följer 10 procent av stamfastighetens andel i oskiftat fiske i sjön Stora Allgunnen. Avstyckningsområdet har rätt till nödig utfart över stamfastighetens mark samt å området litt a rätt till landningsplats och upplagsplats för båtar och utrymme för torkning av fiskeredskap.

TAXERING

Typkod	213, Småhusenhet, byggnadsvärde under 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	418 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1940
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Plintar
Grundmur	Natursten/Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Ved
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	4G täckning med ca. 54 Mbit/s ner och ca. 18 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 från 390 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).



ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	0	Vatten/avlopp	0
Renhållning	1 896	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	1 500	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					3 996

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 135 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på förväntat fritidsbruk. I dag finns ingen renhållning och sotare har inte varit här på många år (ska vara sotning vart 3:e år vid fritidsbruk). Kostnad för ved, gasol eller fotogen för uppvärmning och matlagning tillkommer.

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 500 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	375 000	500 000	625 000
Lånebelopp	2 125 000	2 000 000	1 875 000
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	3 719	3 500	3 281
Driftskostnad	333	333	333
Fastighetsavgift	261	261	261
Netto boendekostnad per månad	4 313	4 094	3 875

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

NUVARANDE ÄGARE

- Mats Harald Strandell
- Anders Olof Strandell

VÄGBESKRIVNING

Adress: Ögärdet Lillön, Torup. GPS-koordinater till båtplatsen på fastlandet: N 56° 52.9222', E 13° 13.8141'. Decimal: 56.88204, 13.23023. RT90: 6309102.669, 1343037.5. 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