



Torp - Graveboda 986, Lönsboda.



Torp från 1896 på ca 120 m² boyta och terrass på ca. 30 m². Huset är i gott skick och redo att användas, men det finns lite kosmetisk renovering man kan välja att göra, men inget måste. Uppvärmning sker med två braskaminer och därutöver direktverkande elvärme. Vedspis finns, men ej i bruk. Vatten tas från egen grävd brunn med bra vatten och godkänt avlopp från 2010. Lada på ca 85 m² med verkstad, vagnsport, vedbod och lagerplats. Jordkällare, växthus och vedskjul. 10 363 m² helt ensligt och ostört belägen naturtomt i skogen med över 500 m. till närmaste granne. Ingen genomfart och ingen trafik i närheten. Ca 8 km. till fin badplats i Hjertasjön. Ca 135 km. från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/O6x3188DcZw>

Pris	1 775 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	120 m ²
Tomtare	10 363 m ²

INTERIÖR



Antal rum	3 varav 2 sovrum
Boarea	120 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Graveboda 986 vid Lönsboda är ett klassiskt torp med anor från 1896 på ca 120 m² boyta + ca 30 m² terrass. Huset är nymålat till 80% nu i 2025 och det har bra plåttak och skorstenar är renoverade. De flesta större renoveringar är utförda mellan 2007 och 2010, inklusive tillbyggnad med badrum och avlopp från samma tid. Fönstren är blandade: i badrumstillbyggnaden finns isolerglas, i övrigt både kopplade dubbelglas och enstaka enkelglas. Elsystemet är uppdaterat med automatsäkringar och jordfelsbrytare och ledningen fram till huset är nyligen nedgrävd. Vatten tas från egen grävd brunn som enl. säljaren inte har sinat och med bra vatten (dock ej analyserat). Avloppet är en godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2010. Uppvärmning sker via två braskaminer (båda från ca 2007), direktverkande el samt en äldre vedspis i det gamla köket (ej i bruk). Sotaren har kontrollerat skorsten och de två braskaminerna i 2024. Bättre takstege och glidskydd för markstege bör monteras. Ingång via en mindre farstu i tillbyggnad med laminatgolv. Badrummet i tillbyggnaden har laminatgolv med golvvärme, handfat, tvättmaskin, duschkabin och WC i separat litet rum. Badrummet har inte våtrumsmatta, utan vanlig laminat, vilket innebär att det inte är godkänt enligt svenska byggnormer, men fungerar ändå väl för ändamålet. Lucka i golvet till källarrum med vatteninstallationer med nyare vattenpump (2023). Hall i den gamla delen av huset med garderober och synlig skorstensstock. I det rymliga köket finns trägolv, träpanel i taket, synliga takbjälkar, matplats, braskamin, den gamla eldstaden med vedspis och trappar till övervåningen. Köksinredningen är från 2007 med elspis med keramisk häll, spisfläkt, mikro och kyl/frys. Stort vardagsrum med trägolv, träpanel i taket och ytterligare en effektiv braskamin. På övre plan finns en trapphall med lagringsplats i kattvindarna och två sovrum, båda med trägolv, dubbelsäng och förvaring i kattvindarna. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en lada på ca 85 m² i gott skick och med bra plåttak. Ladan behöver dock målas, särskilt på baksidan. I ladan finns vedförråd, garage/vagnsport med gjutet golv och goda möjligheter att göra festlokal eller liknande. Nu används det till lagerplats. Därutöver finns verkstadsrum, vindsutrymme och ett tillbyggt utedass. El saknas i ladan, men man kan dra förlängningssladd från huset. På tomten finns även jordkällare som säljarna använt till vinkällare. Litet vedskjul och ett växthus (en del glasrutor behöver ersättas).

10 363 m² (friköpt) natur och skogstomt med helt ensligt och ostört läge, för ändan av sidoväg till grusväg med ca 550 m. till närmaste granne i alla riktningar. Detta är verkligen platsen för den som söker totalt lugn och ro! Gott om vedskog på egen mark och flera stora klippor, stenar och stengårdsgårdar. Massor av blåbär och lingon i området och givetvis också gott om svamp att plocka. På tomten finns också flera olika äppelträd. Ca 8 km. till närmaste badplats i Hjertasjön och ca 12 km. till Sandlören och ca 22 km. till den stora sjön Immeln med badplats vid Breanäs, där det även finns mycket goda vandringsmöjligheter. Ca 7 km. till Lönsboda samhälle med närmaste affärer och ca 28 km. till Osby. Ca 30 km. till Älmhult och ca 45 km. till havet vid Pukavik. Ca 135 km från Helsingborg och ca 145 km från Malmö.



Adress	Graveboda 986, 283 93 LÖNSBODA
Fastighetsbeteckning	Osby Graveboda 1:23
Tomt	10 363 m², friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten som ej har sinat. Vattnet är bra enl. säljarna, men det har inte formellt analyserats. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2010.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Väg. Förmån. Akt. 11-ÖRK-855.1 Förmån: Osby Graveboda 1:23. Last: Osby Graveboda 1:10, 21. "Med området följer rätt att för utfart österut nyttja befintlig väg över stamfastighetens mark till tre meters bredd samt vidare andel i stamfastighetens rätt till utfart fram till allmän väg över främmande fastigheters mark".

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 720 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 450 000 kr, småhusmark 270 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1896
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster, enkelglas och några isolerglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	5G täckning med ca. 8 Mbit/s ner och ca. 2 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca.



250 Mbit/s ner och ca. 75-100 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	8 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 320	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	4 804	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					16 924

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 400 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.

Elförbrukning 2 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 775 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	266 250	355 000	443 750
Lånebelopp	1 508 750	1 420 000	1 331 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 640	2 485	2 330
Driftskostnad	1 410	1 410	1 410
Fastighetsavgift	450	450	450
Netto boendekostnad per månad	4 500	4 345	4 190

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

NUVARANDE ÄGARE

Liese Margareta Sonne



VÄGBESKRIVNING

Adress: Graveboda 986, Lönsboda. GPS-koordinater: N 56° 26.7007', E 14° 23.3069'. Decimal: 56.44501, 14.38845. RT90: 6258382.353, 1412623.69. 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