



Torp - Vallen Norge, Våxtorp.



Hallandslänga från 1906 på ca 105 m² boyta + inredningsbar vind. Huset är löpande renoverat 2021-2025 med nytt kök och badrum och framstår i gott skick och redo för bruk. Värme från två luftvärmepumpar (den ena behöver lagas), enstaka oljefyllda element och braskamin (godkänd 2025). Vatten tas från grävd brunn med godkänd vattenanalys och avlopp till äldre trekammarbrunn. Tomten är 1 125 m² trädgårdstomt och gräsmatta, omgärdad av golfbanan på Laholms golfklubb vid hål 11. Träd, buskar och stengårdsgård avskärmar mot banan. Bra uthyrningspotential både sommar och vinter. Ca 7 km. till Vallåsen Bike-Park och skidbacke på Hallandsås. Ca 18 km. från Mellbystrand och 20 km. från Båstad. Ca 63 km. från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/p-XOZfo6YNo>

Pris	1 895 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	105 m ²
Tomtare	1 125 m ²



INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	105 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Vallen Norge vid Våxtorp är ett charmigt torp eller Hallandslänga från 1906 i ett plan om ca 105 m² och stor inredningsbar vind, där det lätt kan bli minst två ytterligare rum vid behov och en balkong med fin utsikt (balkongdörren finns redan). Huset har genomgått omfattande renoveringar under åren 2021 till i dag, bland annat med helt ny kökstillsbyggnad med nytt kök (men begagnade delar) och nytt helkaklat badrum från 2024. Klädselpanelen är utbytt och de kopplade fönstren är renoverade samt nya ytterdörrar. Taket är av äldre plåt som kan målas om och är av god tjock kvalitet. Två skorstenar finns, men endast en är i bruk (skorsten och eldstäder kontrollerade och godkända 2025). Elsystemet har automatsäkringar och är uppdaterat i samband med renoveringarna. Uppvärmningen sker via två begagnade luftvärmepumpar (installerade 2023 och 2025), varav den nära teknikrummet behöver lagas. Därutöver enstaka oljefyllda element samt effektiv braskamin i vardagsrummet. Vatten tas från grävd brunn med godkänd analys, avloppet går till äldre trekammarbrunn med infiltration till stenkista – avloppet fungerar fint men infiltration behöver uppdateras på sikt. Huset har en nybyggd köksentré med laminatgolv, träpanel i taket och infällda spotlights. Köket är modernt med matplats, diskbänk, induktionshäll, ugn, fläkt, mikro, diskmaskin och gott om förvaring. Vardagsrummet är rymligt med målat trägolv, synliga bjälkar och gips i taket, samt luftvärmepump och braskamin. Huvudentrén har plankgolv och plats för garderob. Master bedroom har laminatgolv, garderob och oljefyllt element. Sovrum två har liknande trägolv och inbyggda garderober. Sovrum tre är möblerat med bäddsoffa och enkelsäng samt har egen luftvärmepump (defekt) och extra entré. Badrummet är nytt och helkaklat med dusch, WC och handfat. Teknikrum med tvättmaskin, pumpautomat och 90 liters varmvattenberedare. Enligt förbesiktning saknas golvbrunn i detta utrymme, övriga anmärkningar åtgärdade (rapport kan skickas på förfrågan). Loftet är stort och oinrett, med plankgolv och plats för minst två sovrum till. Här finns även utgång till möjlig framtida balkong med utsikt över golfbanan. Balkongdörren finns, men man kommer rakt ut på taket på teknikrummet med papptak. Där kan man med fördel bygga trallgolv och montera räcke. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

1 125 m² (friköpt) mysig trädgårdstomt, inne på Laholms Golfklubbs område, precis vid hål nr. 11. Tomten är omkransad av träd och buskar och även en bit stengårdsgård. Vägen hit leder igenom golfbanan, med servitutsrätt. Ca. 800 m. från huset till klubbhuset med lunchrestaurang m.m. Tomten gränsar till stor ladugård i vinkel, som inte tillhör fastigheten. Ägaren av ladan har också servitut, att köra igenom tomten, för att komma till sin lada, men gör detta oerhört sällan, någon enstaka gång om året. Ca. 300 m. från huset till Smedjeån, som löper igenom golfbanan och ca. 500 m. till de mindre sjöarna Storsjön och Stegasjön. Ca. 3 km. till Våxtorp samhälle med närmaste inköpsmöjligheter. Ca. 10 km. till vackra Oxhultasjön och ca. 14 km. till Sjöaltesjön med fin badplats och ca. 15 km. till Rössjön och Västersjön. Ca. 8 km. till flera naturreservat på Hallandsåsen, bl.a. Osbecks bokskogar, Vindrap och Åstarpe mosse m.fl. Ca. 7 km. till Vallåsen Bike-Park och skidbacke på Hallandsås och ca. 10 km. till



Kungsbyggets Äventyrspark med rodelbana, zipline m.m. på sommaren. Ca. 12 km. till Laholm samhälle, ca. 18 km. till havet och Mellbystrand och ca. 20 km. till Båstad. Ca. 37 km. från Halmstad och färjan till Grenå, ca. 63 km. från Helsingborg och ca. 120 km. från Malmö.

Adress	Vallen Norge, 312 98 Våxtorp
Fastighetsbeteckning	Laholm Vallen 3:2
Tomt	1 125 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten, som inte har sinat. Vattnet är analyserat med bra kvalitet. Avlopp till äldre trekammarbrunn med infiltration till stenkista. Köparen får räkna med att infiltrationen kommer behöva bytas ut i framtiden, men avloppet har inte inventerats av kommunen och det finns inget föreläggande om ändring i dagsläget.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Väg. Förmån. Officialservitut. Akt. 13-VÅX-993.1 Förmån: Laholm Vallen 3:2, Last Laholm Vallen 5:7 Beskrivning: Med det avstyckade området följer rätt att använda befintlig väg över vallen 2:1 ut till allmänna vägen. Rättigheter last: Väg. Last. Officialservitut. Akt. 13-VÅX-993.2 Förmån: Laholm Vallen 5:7, Last: Laholm Vallen 3:2 Beskrivning: Med stamfastigheten följer rätt att så länge befintliga ekonomibyggnader används taga väg över det avstyckade området mellan där befintligt bostadshus och ekonomibyggnaden.
Pantbrev	4 st, totalt 388 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 408 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 168 000 kr, småhusmark 240 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan med inredningsbar vind
Byggår	1906
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund



Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster
Tak	Plåt/papp
Uppvärmning	Luftvärmepump och ved.
Ventilation	Luftvärmepump och självdrag.
Tv & bredband	5G täckning med ca. 15 Mbit/s ner och ca. 4 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390-559 kr per månad. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	6 000	Vatten/avlopp	940
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0
Sotning	600	Försäkring	6 705	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					16 224

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 060 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	1 328 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Trygg Hansa



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 895 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	284 250	379 000	473 750
Lånebelopp	1 610 750	1 516 000	1 421 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 819	2 653	2 487
Driftskostnad	1 352	1 352	1 352
Fastighetsavgift	255	255	255
Netto boendekostnad per månad	4 426	4 260	4 094

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

NUVARANDE ÄGARE

Afrore Shala

VÄGBESKRIVNING

Adress: Vallen Norge, Våxtorp. GPS-koordinater: N 56° 26.2222', E 13° 7.9331'. Decimal: 56.43704, 13.13222. RT90: 6259800.762, 1335131.836. 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