



## Fritidshus - Kammarebo 202, Torup.



Landvilla från 1935 om ca 135 m<sup>2</sup> plus källare på ca 22 m<sup>2</sup>. Uppvärmning med braskamin i kök; flera kakelugnar finns men är ej i bruk. Borrard brunn med bra vatten på 110 m och avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2012. Garage/gästhus från 2000 på ca 60 m<sup>2</sup> samt uthus på ca 10 m<sup>2</sup>. 5 044 m<sup>2</sup> ensligt belägen trädgård/naturtomt, ca 6 km till badsjö. Ca 125 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/4WcMLp8va1A>

**Pris** 1 395 000 kr max eller bud

**Objekttyp** Fritidshus

**Antal rum** 5

**Boarea** 135 m<sup>2</sup> + biarea 22 m<sup>2</sup>

**Tomtarea** 5 044 m<sup>2</sup>

### INTERIÖR

**Antal rum** 5 varav 3 sovrum

JC-000864

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	135 m <sup>2</sup> + biarea 22 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning.

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

**Beskrivning**

Kammarebo 202 vid Torup är en landvilla från 1935 på ca 135 m<sup>2</sup> boyta samt en mindre källare på ca 20 m<sup>2</sup>. På sidan av huset finns dessutom en upphöjd terrass om cirka 20 m<sup>2</sup>. Huset är äldre och med enklare standard, men fungerar fint och kan vidareutvecklas efterhand. Bra plåttak från omkring 2005 och huset har en gedigen konstruktion. Fasaden kan med fördel målas och stege på taket behöver fästas bättre och glidskydd monteras, enligt sotarens arbetsmiljökrav. Uppvärmning med effektiv braskamin i köket. Därutöver finns tre riktiga porslinskakelugnar, som dock inte är i bruk och behöver tryckprovas och renoveras innan bruk. Installering av en luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk eller till grundvärmehållning. Fönstren är enkelglas med innerfönster. Elen är delvis uppdaterad med bland annat utbytt säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare och en hel del nya ledningar och kontakter, men det finns även äldre kontakter kvar. Vattnet kommer från en borrad brunn på ca 110 meter med godkänt vattenprov. Avloppet är en trekammarbrunn med infiltrationsanläggning från 2012. Entrén nås via en mindre veranda och leder in i en rymlig hall med trägolv, träpanel på väggar och tak samt en ordentlig trappa till övervåningen. Ytterdörren är av enklare äldre typ och inte isolerad. Vardagsrum med trägolv, breda plank i taket och en vacker porslinskakelugn. Ytterligare ett rum som i dag används som sovrum, men som även kan fungera som matsal. Här finns trägolv, bröstpanel på en del av väggarna, breda plank i taket, god takhöjd och en nyare dubbel terrassdörr med direkt utgång till baksidan av huset via trappa. Även här finns en porslinskakelugn, som inte är i bruk men ger rummet mycket karaktär. Köket är ett rymligt lantkök med trägolv, träpanel i taket, matplats, bröstpanel och diskbänk med träbänkskiva och lite lägre höjd. Köksutrustningen är enkel med bland annat enkel elspisplatta, grillugn, mikrovågsugn och kylskåp i ett hörnskåp. Det finns gott om plats att installera en riktig elspis om man önskar. I köket står husets fungerande braskamin av fabrikat Andersen, med rör i skorstenen och uppgift om att den ska vara kontrollerad och godkänd av sotare. Köksingång med trägolv, träpanel på väggar och tak samt trappa ned till källaren. I källaren finns nyare vatteninstallation, varmvattenberedare och säkringsskåp. På entréplanet finns också ett enkelt WC-rum med toalett, handfat, trägolv, träväggar och synlig timmerkonstruktion. Övervåningen nås via en rejäl trappa och har en rymlig möblerbar hall med fortsatt god takhöjd, synliga bjälkar och viss inbyggd förvaring. Badrummet har trägolv, bröstpanel, handfat, WC och duschkabin med botten. Rummet är inte utfört som ett våtrum enligt dagens standard, vilket man bör vara uppmärksam på, men det fungerar fint som det är. Sovrum i kupan med trägolv, trä i taket och dubbelsäng. Större sovrum med trägolv, plank i taket, dubbelsäng och man har här integrerat en tidigare kattvind för mer volym. Här finns ytterligare en kakelugn, även den ej i bruk. Intill finns ett litet barnkammarlikt rum inrett i den andra kattvinden. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett uthus/garage på ca 60 m<sup>2</sup> från omkring år 2000. Byggnaden används dels som garage/verkstad, bordtennis och så har en del av uthuset en påbörjad inredning till gästrum. I gästdelen finns rå betong på golvet, masonit på väggarna, dubbelsäng, en enkel matplats, vask (vatten ej indraget) och enklare kökskåp samt terrassdörr ut till en mindre terrass om cirka 6 m<sup>2</sup>. Här finns även en braskamin, men rökröret går direkt ut genom väggen och installationen är inte godkänd av sotare. Det



finns också litet rum med WC, men avloppet leds ut i skogen och är inte godkänt. Byggnaden har potential som verkstad, garage, förråd eller mer ordnad gästavdelning, men vissa lösningar bör uppdateras. På en del av plåttaket har ett träd stått för nära och skadat tak och underliggande läkt, varför några längder plåttak och läkt bör bytas. Längre ned på tomten finns ytterligare ett uthus om drygt 10 m<sup>2</sup> med plåttak, arbetsbänk och gott om förvaringsplats för exempelvis trädgårdsredskap, gräsklippare, utemöbler och material.

5 044 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgård och naturtomt med helt ensligt och ostört läge i skogen. Inga synliga grannar med ca. 120 m. fågelvägen till den närmaste. Riktigt mysig stämning på platsen och i området i stort med övervägande lövskog på och omkring tomten. Liten grusväg passerar med endast helt lokal trafik, inte störande. Ca. 1 km. till närmaste lilla sjö som heter Kamsjön, ca. 2,5 km. till Stora Fårasjön och ca. 6 km. till fin badplats i Hålsjön vid Drängsered och ca 8 km. till Torup samhälle med inköpsmöjligheter, fin badplats med sandstrand i Sjögårdssjön och det trevliga rekreativsområdet Bosgård med promenadslingsor och Bosgårdsfallet. Ca. 11 km. till golfbana vid Rydöbruk och ca. 35 km. till Ullared och berömd shopping i GeKås. Ca. 47 km. till Halmstad och havet. Ca. 75 km. till skidanläggningen Isaberg Mountain Resort vid Hestra, där det även finns många sommaraktiviteter och ungefär samma avstånd till westernlandet High Chaparral. Ca. 125 km. från Helsingborg och ca. 180 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Kammarebo 202, 314 96 Torup
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Hylte Kammarebo 1:28
<b>Tomt</b>	5 044 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från borrhållsbrunn från 2012 på ca 110 m. med bra vatten, utan behov av filter. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2012.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Andel i vägsamfällighet: Hylte Kammarebo GA:1

---

#### TAXERING

---

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 570 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 295 000 kr, småhusmark 275 000 kr

---

#### BYGGNAD

---

<b>Byggnadstyp</b>	1½-plansvilla med källare
<b>Byggår</b>	1935
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä



<b>Grundläggning</b>	Källare
<b>Grundmur</b>	Betong
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Enkla fönster med innerfönster.
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Direktverkande el och ved
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Tv &amp; bredband</b>	Internet: 5G täckning med ca. 15 Mbit/s ner och ca. 6 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 kr per månad. Se: <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> .

#### ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	8 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	2 000	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	6 000	Underhåll	
Övrigt					
				<b>Summa årskostnad</b>	<b>17 800</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 275 kr.

**Kommentar** Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Ved för extra uppvärmning tillkommer. Installation av luftvärmepump rekommenderas, särskilt vid omfattande vinterbruk eller om man vill hålla huset uppvärmt med grundvärme.

**Elförbrukning** 1 500 kWh/år

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 1 395 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	209 250	279 000	348 750
Lånebelopp	1 185 750	1 116 000	1 046 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 075	1 953	1 831
Driftskostnad	1 483	1 483	1 483
Fastighetsavgift	356	356	356
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>3 914</b>	<b>3 792</b>	<b>3 670</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Claus Jung

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Kammarebo 202, Torup. GPS-koordinater: N 56° 58.7728', E 12° 58.4962'. Decimal: 56.97955, 12.97494. RT90: 6320571.188, 1327930.122. 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)