



Torp vid sjö - Irevägen 201-69, Asarum.



Torp från ca 1890, tillbyggt omkring 1910, på ca 120 m². Huset är i fint skick och genomgripande löpande renoverat från 2000 till i dag. Uppvärmning med luftvärmepump från 2022 samt ved och elvärme. Vatten från borrarad brunn med bra och rikligt vatten och godkänt avlopp. Lada i fint skick på ca 95 m² med verkstad och gott om lagringsplats. Uthus/jordkällare. 4 442 m² trädgård och naturtomt med helt ensligt läge med över 500 m. till närmaste granne och ca 40 m till Lilla Mellsjön med tillhörande brygga (servitutsrätt). Väg 29 ligger ca 125 m från huset och kan höras i bakgrunden, men ses inte. Ca 190 km från Helsingborg. Film: https://youtu.be/ip_LQVLfsUU

Pris	2 495 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	70 m ²
Tomtarea	4 442 m ²

INTERIÖR



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	70 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning	Irevägen 201-69 vid Asarum är ett torp med anor från 1890, som byggdes till omkring 1910–1920. Huset är ca 120 km² och byggnaden framstår i gott skick, löpande renoverat och uppdaterat de senaste 25 åren av nuvarande ägare. Bra betongtegeltak från 2011, delvis ny klädselpanel och de flesta fönster är isolerglasfönster. Verandan har äldre fönster med enkelglas och innanfönster. Takhöjden är generellt ca 2,05 m. men lite variabelt. El drogs in 2017 med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Skorsten och eldstäder är löpande kontrollerade och godkända av sotaren - senast 2025. Kakelugnen i vardagsrummet är dock inte godkänd och ska renoveras innan bruk. Vatten kommer från en borrad brunn om ca 70 m, med gott vatten som enligt säljarna inte sinar och inte kräver filter. Avloppet består av trekammarbrunn med infiltration från år 2000. Anläggningen är nyligen kontrollerad av kommunen och godkänd 2026 efter att träd och växtlighet på infiltrationen, som kommunen påtalat, har tagits bort. Entré i tillbyggnad med klinkergolv och teknikhörna med varmvattenberedare på ca 100 liter, hydrofor och elcentralen. Badrum från omkring år 2000, uppdaterat omkring 2020, med klinkergolv, kakel i duschen, WC och nyare handfat. Köket är uppdaterat omkring 2017 och har en varm, lantlig känsla med matplats, bröstpanel och tapet på väggarna, pärlspont i taket, diskbänk med träbänkskiva och porslinsvask, keramisk spishäll, ugn, spisfläkt samt kyl och frys inbyggda i skåp. Den äldre Husqvarna-vedspisen finns kvar och ger karaktär och uppvärmning. Från köket nås sällskapsdelen, som i praktiken består av matsal, vardagsrum och inglasat uterum/glasveranda. I matsalen är det målade trägolv och här finns plats för både matbord, den vackra porslinskakelugnen (måste muras om innan bruk) och utgång via pardörrar till uterummet. Vardagsrumsdelen har TV-hörnan och här sitter även luftvärmepumpens (2022) innerdel. Uterummet/verandan har gjutet golv med klinker och äldre fönster med innanfönster. Rummet fungerar som en härlig plats för vila och utsikt mot sjön. På övre plan finns en möblerbar trapphall med enkelsäng. Vidare finns ett mindre alkov, som kan användas som sovplats för barn, lekutrymme eller förvaring, samt en liten walk-in garderob. Här syns äldre element från tidigare vattenburen värme, men resten av systemet är bortplockat i dag. Rymligt sovrum med trägolv, dubbelsäng och en fungerande braskamin. Det sista sovrummet är något mindre men rymmer också dubbelsäng och har trägolv samt gott om förvaring i kattvind. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna. Härutöver finns en fristående terrass om ca 10 km², en enklare boulebana som vuxit igen något samt en bålplats. Stor lada på ca 95 m² med nyare plåttak på framsidan från 2019. Här finns vedrum, verkstad, förråd, vagnport och höloft. Gott om plats för lagring och möjligheter att inreda något kul för fest eller hobby. Ytterligare ett uthus med bra betongtegeltak och jordkällare på ca 15 m². I jordkällaren finns äldre vatteninstallationer, som inte används idag. Byggnaden har också förråds- eller lekyta i markplan samt en liten vind. Möjlighet att inreda till gäststuga om man behöver platsen. 4 442 m² (friköpt) natur och trädgårdstomt med helt ensligt sjöläge vid liten grusväg och minst 500 meter fågelvägen till närmaste granne i alla riktningar. Tomten gränsar inte helt ned till Lilla Mellsjön, men det finns en inskriven servitutsrätt med lov att hålla nere
--------------------	--



gräs, sly och mindre växtlighet mot vattnet samt att ha och underhålla bryggan (ny från 2024). Större träd hanteras i samråd med markägaren. Från huset är det ca 40 m till sjökanten, där det finns en liten brygga med plattform med bänk, och här kan man bada, fiska eller lägga i en mindre båt. Markägaren har i sin gengäld rätt att köra över tomten mellan huset och ladan vid behov, för att nå in till sin skog. Liten bäck rinner även i tomtgränsen. Här är verkligen idyllisk och lugnt, men väg 29 löper ca 125 m fågelvägen bakom huset och syns inte alls, men trafikljud hörs när bilar passerar. Grusvägen förbi huset är i stort sett helt ofrafikerad och inte störande alls. Ca 10 km till den större badsjön Mien med fin badplats samt ca 25 km till Karlshamn och havet. Ca 190 km från Helsingborg och ca 165 km från Malmö.

Adress	Irevägen 201-69, 374 92 Asarum
Fastighetsbeteckning	Karlshamn Ire 1:47
Tomt	4 442 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen borrhälsbrunn på ca 70 m med bra vatten utan behov av filter. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 2000. Avloppet är inspekterat av kommunen 2026 utan ytterligare krav på åtgärd.
Planbestämmelser	Vattenskyddsområde Långasjön. Akt. 1082-P08/5
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut. Förmån. Brygga, båtplats, utsikt. Akt. D202600168545:1.1. Förmån: Karlshamn Ire 1:47. Last: Karlshamn Ire 1:16 Avtalsservitut. Last. Väg. Akt. D202600168545:2.1. Förmån: Karlshamn Ire 1:16. Last: Karlshamn Ire 1:47 Avtalsservitut. Last. Kraftledning. Akt. D201800011220:1.1 Förmån: Ronneby Hjorthålan 1:20, Last: Karlshamn Ire 1:47 Avtalsservitut. Last. Kraftledning. Akt. D202000472690:1.1 Förmån: Ronneby Hjorthålan 1:20, Last: Karlshamn Ire 1:47
Pantbrev	1 st, totalt 4 000 kr

TAXERING

Typkod	213, Småhusenhet, tomtmark med byggnad, byggnadsvärde < 50 000 kr
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	258 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1880. Tillbyggt ca 1910.



Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Luftvärmepump och självdrag
Tv & bredband	5G täckning med ca. 19 Mbit/s ner och ca. 8 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, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	15 000	Vatten/avlopp	1 750
Renhållning	2 980	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	5 302	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					25 432

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 1 935 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk där huset hålls uppvärmt med grundvärme med luftvärmepumpen vintertid.
Elförbrukning	3 750 kWh/år
Nätbolag	Kraftringen
Elleverantör	Kraftringen
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	374 250	499 000	623 750
Lånebelopp	2 120 750	1 996 000	1 871 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	3 711	3 493	3 275
Driftskostnad	2 119	2 119	2 119
Fastighetsavgift	161	161	161
Netto boendekostnad per månad	5 991	5 773	5 555

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

NUVARANDE ÄGARE

- Søren Sylvest
- Tina Burmeister Sylvest

VÄGBESKRIVNING

Adress: Irevägen 201-69, Asarum. GPS-koordinater: N 56° 21.3098', E 14° 53.9759'. Decimal: 56.35516, 14.89960. RT90: 6247845.276, 1444014.126. 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