



Torp - Farhultsbygget 3, Hishult.



Renoverat torp med anor från 1880-talet på ca 90 m² boyta, som genomgått en omfattande renovering 2004-2005 och framstår i fint skick. Lite finish, målning och småreparationer kvarstår, men huset kan fint användas direkt. Jordkällare med ingång direkt från köket! Egen brunn som ej sinat och godkänt avlopp. Uthus på ca 65 m². Terrass på ca 16 m². 2 508 m² tomt med naturskönt läge 500 m. från sjö. Ca 70 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/vtjYclRmSU>

Pris	1 600 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	90 m ² + biarea 10 m ²
Tomtare	2 508 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2-3 sovrum
------------------	--------------------

JC

Sida 1 av 5



Boarea	90 m ² + biarea 10 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Farhultsbygget 3 vid Hishult är ett torp med anor från 1880-talet, som ursprungligen byggdes som undantag för en av granngårdarna. Huset renoverades 2004-2005, då i princip allt byttes ut eller renoverades, så det framstår i gott skick och är redo att användas, men målning, finish och mindre reparationer behövs. Hängrännor och utrymme mellan hustak och ladans tak behöver rensas från löv och grenar. Den ursprungliga delen av huset är ca 70 m² + ca. 12 m² tillbyggd hall och badrum och så finns en del av övervåningen inredd till sovrum, så här är ca 90 m² boyta totalt. Det finns ytterligare ett litet rum på övervåningen, som nu används till lagring, men skulle kunna bli ett litet gästrum vid behov. Man behöver sätta upp en stege för att komma till denna del, men man skulle även kunna bygga en gång mellan loften, även om det skulle inkräkta på den öppna känslan i vardagsrummet, där man inrett upp tillnocken. Takhöjden är ca. 2 m. för det mesta, men ca. 1,95 m. under bjälkar i sovrum och TV-rum. Vid renoveringen gjorde man gjuten platta på mark i stället för torpargrund, men fortfarande med trägolv, huset tilläggsisolerades, ny klädselpanel sattes upp, nya isolerglasfönster, SolarVenti solfångare monterades och så finns det nytt kaklat badrum och nytt kök - allt från omkring 2004. Elinstallationer är också nya, men med danska kontakter och danska armerade ledningar, men inte dragna i rör. Vatten kommer från egen grävd brunn som ej har sinat. Avloppet går till trekammarbrunn med infiltration från 2004. Skorsten och eldstad kontrollerad och sotat 2022, men det saknas glidskydd för markstege och stegen på taket är inte fäst korrekt. Då det är över 3 år sedan sotarens besök är det nu eldningsförbud och sotaren behöver komma igen. Direktverkande elvärme, ett element med fjärrstyrning. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk. Huset består av entré i tillbyggnad med klinkergolv. Badrum med klinkergolv med golvvärme, WC, handfat och dusch. Rymligt kök med trägolv, gott om skåp, diskbänk, elspis, kyl/frys och dörr som leder direkt till gammal jordkällare med valv av natursten. Jordkällaren är perfekt som skafferier och vinkällare. Vardagsrum/allrum med trägolv, öppet upp i nock med synliga bjälkar och träpanel i taket, matplats och effektiv Morsø braskamin. Via stege kan man koppa upp till ett loft med ett lagringsrum. Hall med trägolv, synliga takbjälkar, huvudingång, säkringsskåp, ventilen från SolarVenti solfångaren och brant trappa till övervåning. Sovrum med trägolv, två enkelsängar och synliga takbjälkar. Vardagsrum/TV-rum med gamla golvplank och synliga bjälkar i taket. Detta rum kan också användas som extra sovrum vid behov. På övervåningen finns långt och ganska smalt sovrum, ca. 1,95 m. i mitten, med trägolv och fyra enkelsängar. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till, eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en ladugård, som är sammanbyggd med huset i en vinkel. Terrass i hörnet på ca 16 m². Ladan är ca 65 m² med eternittak och gjuten betongplatta som golv. Innerväggarna är byggda i natursten och här finns gott om plats för ved, verkstad och garage till åkgräsklippare m.m. Liten vind med plats för ytterligare lagring.

2 508 m² (friköpt) trädgård och naturtomt med vackert, ensligt och naturskönt läge. Ett par granngårdar finns, men de är på behörigt avstånd och med mycket växtlighet och stengårdsgårdar mellan husen, så dessa stör inte alls. Vacker utsikt över öppet ängslandskap och blandad lövskog på andra sidan den lilla grusvägen som passerar huset. Här kommer endast mycket lätt lokal trafik och det är inte störande. Fiber finns i



vägen, men inte indraget till huset (kostar ca. 30 000 kr). Ca 500 m. från huset till den mysiga Farhultsbyggesjön, ca 1 km. till Vannåsasjön, ca 8 km. till Oxhultasjön med ruinerna efter Sjöboholms sätesgård och ca 9 km. till mycket fin badplats i Store Sjö. Ca 6 km. till Hishult samhälle med närmaste inköpsmöjligheter, gästgivargård och Hishult Konsthall, som av somliga kallas "Lilla Louisiana". Ca 8 km. till Knäred samhälle med utomhusbadet Flammabadet, Prästaskogens naturreservat, Kvarnfallet och båda åarna Krokån och Lagan. Ca 15 km. till den natursköna Hjärneredssjön med flera fina badplatser och kanotuthyrning. Ca 17 km. till Gränsbygdens Köpcentrum med det mesta man kan behöva. Ca 18 km. till Skogaby Golfklubb och ca 20 km. till skidbacken och bike-park Vallåsen på Hallandsåsen och till Kungsbyggets Äventyrspark med bl.a. rodelbana och zipline sommartid. Ca 30 km. till havet och Mellbystrand. Ca 70 km. från Helsingborg och ca 130 km. från Malmö.

Adress	Farhultsbygget 3, 312 53 HISHULT
Fastighetsbeteckning	Laholm Farhultsbygget 1:6
Tomt	2 508 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten med brunnhus. Vattenanalys finns ej. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2004.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut. Last. Akt. 13-IM1-48/2564.1 Förmån: Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94 Last: Laholm Farhultsbygget 1:6, 1:10 Beskrivning: Kraftledning mm.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 790 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 595 000 kr, småhusmark 195 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1880
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Platta på mark
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä



Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el, ved och solfångare
Ventilation	SolarVenti och självdrag.
Tv & bredband	Internet: 4G täckning med ca. 7 Mbit/s ner och ca. 2,5 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen och kostar ca. 30 000 kr att dra in till huset. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet, från 370 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 167
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	3 034	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					16 580

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 925 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens utgifter vid normalt fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk.
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Dina försäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 600 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	240 000	320 000	400 000
Lånebelopp	1 360 000	1 280 000	1 200 000
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 380	2 240	2 100
Driftskostnad	1 382	1 382	1 382
Fastighetsavgift	494	494	494
Netto boendekostnad per månad	4 256	4 116	3 976

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



NUVARANDE ÄGARE

- Max Guldkjær
- Anne-Mette Louise Guldkjær

VÄGBESKRIVNING

Adress: Farhultsbygget 3, Hishult. GPS-koordinater: N 56° 27.2382', E 13° 20.9443'. Decimal: 56.45397, 13.34907. RT90: 6261186.18, 1348571.184. 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