



Torp - Tranebäck 106, Kalv.



Torp med anor från omkring år 1800, flyttad hit ca 1910, på ca 64 m² med oinredd vind, samt gästrum i uthus på ca 12 m². Direktverkande elvärme samt vedspis och braskamin. Vatten från riktig källa som inte sinar och avlopp till trekammarbrunn med ny infiltration. Ut över gästrummet finns verkstad och vedbod i uthuset samt en liten lada på ca 40 m². 2 457 m² långsmal naturtomt som gränsar ner till Kattarpsån och man kan paddla kanot ca 2,5 km till Kalvsjön. Ytterligare en bit mark vid ån är arrenderad. Ca 160 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/ok3BcioBR2A>

Pris	1 800 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	2
Boarea	64 m ²
Tomtare	2 455 m ²

INTERIÖR



Antal rum	2 varav 1 sovrum
Boarea	64 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt säljaren.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Tranebäck 106 vid Kalv är ett mycket charmigt torp med anor från början på 1800-talet, byggt i liggande timmer och flyttat till platsen omkring 1908. Boytan är ca 64 m² och huset framstår i gott skick efter löpande renoveringar från ca 2003 och fram till omkring 2017. Det är ett nätt hus med genuin känsla, synliga bjälkar i taket och en takhöjd om cirka 2,05 meter under bjälkarna. Det finns även en oinredd vind med möjlighet att inreda sovloft med ca 1,60 m i mitten. Taket är ett äldre eternittak och mycket är förberett med underarbete, så det blir relativt lätt att byta när den dagen kommer. Fönstren består främst av enkelglas med spröjs och innerfönster i gott skick och så finns ett enstaka isolerglasfönster. Elen är uppdaterad med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Vatten kommer från en källa utanför tomten, vilken enligt uppgift aldrig har sinat och även används av grannen. Vattnet leds via en ca 80 m lång slang till en ca 200 liters tank under terrassen med självtryck. Avloppet består av trekammarbrunn med infiltration, där infiltrationen kommer att bytas 2026 för säljarens räkning, så att avloppet kommer vara godkänt av kommunen.

Ingång via en mindre tillbyggd hall/groventré med gjutet golv och klinker. Här finns elvärme, tvättmaskin, elcentral, brandsläckare samt en varmvattenberedare om ca 35 liter. Vidare kommer man in i köket, som renoverades för omkring 15 år sedan. Här finns nyare golvkonstruktion med plankgolv, matplats, synliga bjälkar i taket, gott om skåp, diskmaskin, kyl/frys, diskbänk, elspis med keramisk häll och spisfläkt. Köket har även en Vesta vedspis som är kontrollerad och godkänd av sotaren. Från köket kommer man till huvudentré från liten veranda. Här ligger matta på golvet, troligen trägolv under, och i taket finns lucka med nedfällbar stege upp till den oinredda vinden. Badrum från 2013 med gjutet golv med klinkergolv och golvvärme samt utrustat med dusch, WC, handfat, elvärme och mekanisk ventilation. En fin detalj är den synliga timmerkonstruktionen som skyddats bakom glasvägg, vilket ger rummet karaktär. Vardagsrum och sovrum ligger idag i öppen lösning, men man skulle kunna sätta upp skiljevägg om man vill. Rummet har plankgolv, synliga bjälkar i taket, plats för soffhörna med bäddsoffa och en avdelning med dubbelsäng och garderob. Här finns även en effektiv Morsø braskamin som också är kontrollerad och godkänd av sotaren. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Utanför huset finns en skyddad sittplats under tak med glaspartier runtom, markis och plats för grill och utevistelse. Terrassen på baksidan är på ca 30 m² och har morgon- och förmiddagssol och från både framsida och baksida upplevs läget mycket fritt, med utsikt över fält, ångar och den slingrande ån. På tomten finns ett uthus på ca. 30 m², varav ca 12 m² är inrett till gästrum som renoverades för ca. 10 år sedan. Gästrummet är isolerat med isolerglasfönster, laminatgolv, två enkelsängar, el indraget med elvärme och därutöver en mindre emaljerad braskamin, men denna är inte kontrollerad av sotare och bör därför kontrolleras innan användning. I anslutning till gästdelen finns en isolerad verkstadsdel med el, automatsäkringar och jordfelsbrytare samt ett loft för förvaring. Därtill finns ett vedrum och utrymme för exempelvis gräsklippare, trimmer och annan utrustning. Längre ned på den långsmala tomten ligger ytterligare ett uthus om cirka 40 m² med plåttak. Det används som förvaringsutrymme och vedskjul, och här finns även



en kanot. Vid ån finns en enklare plattform/brygga.

2 457 m² (friköpt) lång och smal tomt med egen sträckning ned mot Kattarpsån. Därtill finns ett område som arrenderats i 25 år och som också gränsar mot ån, vilket gör att man har god kontroll över närmiljön. Läget är mycket lugnt med enstaka grannar på behörigt avstånd som inte syns och grusvägen förbi huset är i stort sett ofrafikerad och inte störande av betydelse. Här hörs framför allt naturens ljud och utsikten över ängarna, blandad lövskog och den slingrande ån. I närområdet finns fina möjligheter till vandring, bland annat på Kyrkstigen från Kalv. Fiskekort kan köpas för fiske i ån och i Kalvsjön, beroende på plats och säsong. Ca. 2,5 km. från huset till Kalvsjön med fin badplats och närmaste inköpsmöjlighet hos Handlar'n i Kalv. Ca. 2,5 km. även till den stora sjön Fegen, som även är ett naturreservat runt i stort sett hela sjön och med flera vackra badplatser och goda vandringmöjligheter. Ca. 35 km. till Gislaved samhälle och till Ullared med berömd shopping i GeKås. Ca. 53 km till skidbacken Isaberg vid Hestra, där det även finns sommaraktiviteter och ca. 58 km. till vilda västern landet High Chaparral. Ca. 45 km. från Kinna, ca. 65 km. från Varberg, ca. 100 km. från Göteborg, ca. 160 km. från Helsingborg och ca. 210 km. från Malmö.

Adress	Tranebäck 106, 512 61 Kalv
Fastighetsbeteckning	Svenljunga Framnäs 1:4
Tomt	2 455 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från källa i skogen utanför tomten som inte har sinat. Vatten rinner med självtryck till en ca 200 liter stor tank som reservoar, under terrassen. Avlopp till trekammarbrunn med helt ny infiltration (etableras 2026 för säljarens räkning).
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Ledningsrätt. Last. Tele. Akt. 1465-657.1 Anmärkningar: Kanalisation för fiber Förmån: Svenljunga Kommun. Last: Svenljunga Framnäs 1:4 m.fl. Avtalsservitut. Last. Kraftledning. Akt. 1465IM-13/10553.1 Förmån: Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94 Last: Svenljunga Framnäs 1:4 Förbud att släppa ut spillvatten till bristfällig avloppsanläggning dnr: sbf-2022-1199. Akt. D-2023-00280773:1. Anmärkningar: Frist till 1 september 2026 Akt. D-2023-00280773:2
Pantbrev	1 st, totalt 105 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 505 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 324 000 kr, småhusmark 181 000 kr

BYGGNAD

JC-000909

Sida 3 av 5



Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	1908. Flyttad till platsen.
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund och gjuten platta i hall och badrum.
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Enkla fönster med innerfönster (ett isolerglas).
Tak	Eternit
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 38 Mbit/s ner och ca. 32 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen men inte indraget 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	1 200
Renhållning	2 753	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	4 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					18 953

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 788 kr.

Kommentar	Dessa kostnader är baserade på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk.
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 800 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	180 000	270 000	450 000
Lånebelopp	1 620 000	1 530 000	1 350 000
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 835	2 678	2 363
Driftskostnad	1 579	1 579	1 579
Fastighetsavgift	316	316	316
Netto boendekostnad per månad	4 730	4 573	4 258

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

NUVARANDE ÄGARE

Susanne Reinholdt Funch

VÄGBESKRIVNING

Adress: Tranebäck 106, Kalv. GPS-koordinater: N 57° 14.8525', E 13° 5.9815'. Decimal: 57.24754, 13.09969. RT90: 6350094.654, 1336696.633. 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