



## Kattkroksvägen 45-0

**Län**  
Blekinge

**Kommun**  
Karlshamn

**Typ**  
Fritidshus

**Område**  
Asarum

**Byggnadsår**  
1680

**Tomtarea**  
947 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
44 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
955 000 kr

## Historiskt båtsmanstorp i Blekinge från 1680-talet – bevarad charm och naturnära tomt!

Välkommen till ett sällsynt båtsmanstorp med anor från 1680-talet där tidstypisk charm och kulturhistorisk känsla möter naturnära lugn. Här erbjuds ett unikt boende med bevarad originalkaraktär, omgiven av grönska, gamla ekar och en rofylld tomt i idyllisk miljö.

Torpet uppfördes som en del av indelningsverket i samband med att Karlskrona anlades som svensk örlogsstad. Den första båtsmannen, Erik Hindersson Lustig, flyttade in redan år 1685 och torpet fick därefter namnet "Lustig" – ett soldatnamn som följde generationer av båtsmän genom åren. Den ursprungliga planlösningen från 1600-talet finns fortfarande bevarad, vilket gör fastigheten till något alldeles extra för den som uppskattar historia, själ och genuin byggnadskultur.

Den gamla enkelstugan har under 1800- och 1900-talen genomgått förändringar. Stugan försågs med innertak, spegeldörrar med kammarlås, låga spröjsade fönster – några med små taklyft i snedtaket. De öppna eldstäderna ersattes av en liten gjutjärnskamin i storstugan och en vedspis i köket. Den bastanta murstocken mellan storstuga och kök är intakt från slutet av 1600-talet liksom den vedeldade bakugnen i köket. Genomgående har enkla trägolv av gran lagts. Dessa är nu målade pärlgrå. Dörren från köket till det som en gång var fähuset är borttagen men den sneda och vinda dörrkarmen av timmer finns kvar som ett minne.

Köket har kompletterats med diskbänk, varmt och kallt vatten samt inbyggd glaskeramikhäll. I det renoverade fähuset finns idag badrum och sovrum vilket ger extra komfort och funktionalitet utan att den historiska känslan går förlorad.

Tomten om cirka 947 kvm är uppdelad i två karaktärsfulla miljöer. Här finns dels en trivsam gräsyta med uteplatser och blomstrande rabatter, dels ett vackert woodland där naturen tillåts växa fritt under gamla ekar. På tomten växer bland annat kaprifol, liljekonvaljer, pioner, gammaldags rosor, syrén, iris och vildhallon.

Fastigheten har löpande förbättrats genom åren. Bland annat färdigställdes badrum och sovrum år 2008. År 2009 försågs skorstenen med rostfria slangar och förlängdes för bättre drag, vilket även besiktigades av sotare. År 2010 installerades diskbänk, vatten samt glaskeramikhäll i köket.

Brandskyddskontroll och sotning utfördes 2026-05-20 och sotaren ansåg att rökgasrören från kamin och vedspis måste kompletteras med två sotluckor för att underlätta fortsatt sotning.

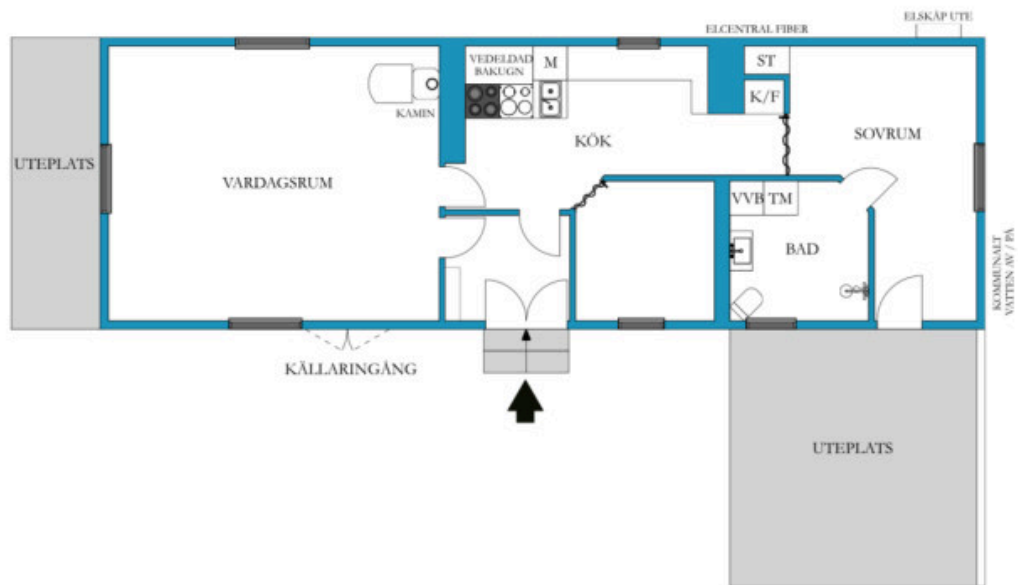
Här bor ni i en unik miljö där historia, natur och enkelhet samspelar på ett sätt som sällan erbjuds på marknaden. Ett perfekt boende för den som söker ett charmigt torp med själ, karaktär och ett lugnt läge nära naturen.

Välkommen på visning!

 Välkommen



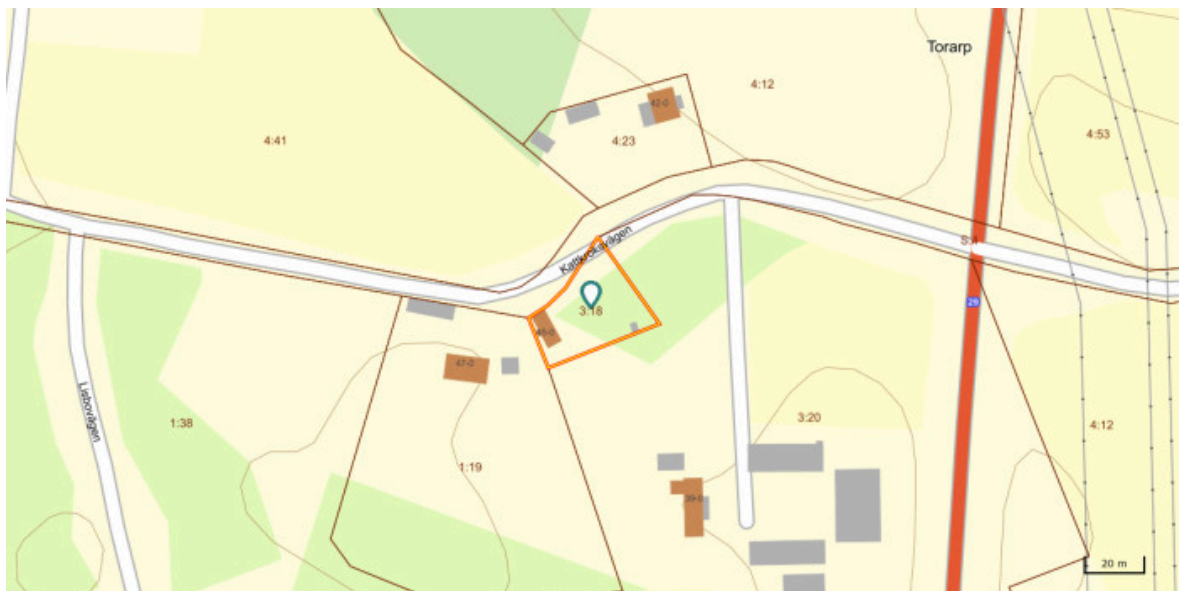
# Planritning



VISS AVVIKELSE KAN FÖREKOMMA, SKALA OCH MÅTT KAN AVVIKA FRÅN VERKLIGHETEN.



# Fastighetskarta



## Säljarens egna bilder

---



## Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: Karlshamn Torarp GA:1

Förvaltning: Torarps samfällighetsförening

Ändamål: Vägar

# Beskrivning

---

## HALL

Entré via charmig blå pardörr till mindre hall med lättstädad plastmatta på golvet (under finns ett klassiska trägol) och ljusa ytskikt.

## VARDAGSRUM / STORSTUGA

Ett ljust och rymligt rum med gråmålat trägol och spröjsade fönster som ger fint ljusinsläpp från väster, söder och öster. Den stora vitputsade murstocken och en liten klassisk Kallingekamin bidrar till snabb uppvärmning och allmän trivsel.

Här finns plats för både matgrupp och sällskapsdel. Den charmiga Kallingekaminen bidrar med extra värme och en ombonad känsla.

## KÖK

I köket dominerar spismuren och den murade och vitputsade spiskåpan över vedspis, vedeldad bakugn och inbyggd glaskeramikhäll. Köket är utrustat med diskbänk i båtlackad furu samt små rostfria hoar som en gång suttit i en segelbåt. Underskåp och arbetsytor gör köket praktiskt. Ett litet spröjsat fönster ger ljusinsläpp. Takhöjden är endast 1,80 m då en liten vind för förvaring finns ovanför innertaket.

Från köket fanns förr i tiden en dörr direkt ut till fähuset. Idag finns endast dörrkarmen kvar och fähuset är omgjort till sovrum och badrum. I mellanrummet mellan kök och sovrum finns kyl, frys och mikrovågsugn.

## LILLAKAMMARE

I det lilla rummet i anslutning till köket får en 90-madrass precis plats på längden. Rummet har snedtak av träpanel och synliga bjälkar samt ett litet spröjsat fönster. Det är ett litet krypin som har uppskattats av barnbarn på besök. Ett draperi i dörrhålet skyddar mot insyn.

## SOVRUM

I sovrummet får två 90-sängar plats. Takhöjden är 2,70 m då det är öppet upp inock. Väggarna är tapetserade med stänktapet ovanför en bergsblå halvpanel i pärlspont. Ett normalstort kopplat fönster sitter i sovrummet. En gammal spegeldörr med överljus leder direkt ut till uteplatsen. Uteplatsen är insynsskyddad mot vägen av ett plank. Sovrummet avgränsas mot smatten av ett draperi.

## STÄDSKRUBB

Det finns en liten städskrubb i anslutning till sovrummet som innehåller elcentral samt en dosa för indraget fiber. Den lilla landsvägen med sparsam trafik går ca 5 meter från sovrumsfönstret. På andra sidan vägen går tioalet islandshästar i sina hagar

## BADRUM

Badrum med våtrumsmatta ljusa ytskikt och snedtak. Utrustat med wc, handfat, spegel, dusch samt tvättmaskin. Varmvattenberedare. Kopplat fönster samt vägghängt element med frostvakt.

## ÖVRIGA BYGGNADER

På fastigheten finns även ett fristående uthus om ca 8-10 kvm uppfört på plintar. I detta finns dels ett trädgårds- och vedförråd och dels ett utedass. Under en mindre del av huset finns en valvad källare om ca 8-10 kvm.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

4523 kr / år

---

## Driftskostnader

- Elektricitet: 3794 kr/år  
- Inkl. uppvärmning. Förbrukning: 300 kWh
  - Vatten/avlopp: 3022 kr/år
  - Sophämtning: 5210 kr/år
  - Försäkring: 3172 kr/år
- 

**Total driftskostnad: 15198 kr/år**

# Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Vet ej
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Vet ej, Vid brandskydds kontroll och sotning 2026-05-20 anmärkte sotaren på att två sotluckor på rökgasrör skulle underlätta fortsatt sotning. Fackmän är kontaktade för att utföra åtgärden.
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Vet ej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Vet ej, Kommunalt vatten
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Ja, 2008: färdigställt badrum och sovrum. Kompletterat med två kopplade fönster och en ytterdörr till sovrummet. 2009: installerat fyra rostfria slangar i skorstenen samt förlängt skorstenen för bättre drag. Besiktigat av sotare. 2010: Byggt och installerat diskbänk, varmt och kallt vatten samt inbyggd glaskeramikhäll i köket. 2024: Boningshuset ommålat utvändigt. Nytt plank vid den ena uteplatsen.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Fackmän/hantverkare utförde renovering av skorsten och spismur. Övrigt har min framlidne make utfört innan han blev sjuk.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Nej
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
2 st till pardörren. 1 st till ytterdörren in till sovrummet.
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Nej
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 603 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 350 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: TORARP GA:1
- 

## Information om objektet

- Boarea: 44 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 0 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Enskilt avlopp
  - Bekvämligheter: Kyl & frys, Varmvattenberedare, WC, Dusch, Spishäll, Eldstad, Fiber, Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Torpagrund med naturstenssockel
  - Byggnadstyp: 1 plan
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Enkelglas samt 2 kopplade fönster
  - Uppvärmning: Direkt-el, Ved
  - Stomme: Timmer
  - Tak: Betongpannor
  - Vatten: Kommunt
  - Övriga utrymmen: Förråd med utedass och redskapsbod, Källare
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se