



Två hus - Röshult 3404 & 3408, Bjärnum.



Två friliggande hus, byggda 2015 (138 m²) och 1996 (75 m²), båda renoverade och som nya med god standard, egna vattenbrunnar samt godkända avloppslösningar. Uppvärmning via luftvärmepump (stora huset), braskaminer och elvärme. Isolerat gästhus på 24 m². Garage på ca. 60 m² med elport och 3-fas kontakt, samt ytterligare uthus på 40 m² och 8 m². Tomt om totalt 11 080 m² (två fastigheter), huvudsakligen lövskog med stigar och öppna gräsytor. Ca. 3 km till Humlesjöns badplats. Ca. 72 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/Ehe5XJWifg0>

Pris	3 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	8
Boarea	213 m ²
Tomtare	11 080 m ²

INTERIÖR

Antal rum	8 varav 5-6 sovrum
------------------	--------------------

JC

Sida 1 av 7



Boarea

213 m²

Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.

Areakälla

Stora huset 138 m² och lilla huset på 75 m²

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Röshult 3404 & 3408 vid Bjärnum erbjuder två separata, självbärande bostadshus på varsin stor skogstomt. Fastigheterna säljs helst samlat, men kan även säljas separat. Det större huset, byggt 2015, har en boyta på ca. 108 m² samt ett fullt isolerat och integrerat uterum på ca 30 m², vilket ger totalt ca. 138 m². Terrass runt hela huset på över 100 m², varav ca. 15 m² under tak. Terrassen på baksidan av huset skulle behöva bytas, men resten är nyare sibirisk lärk. Huset är välisolerat (200 mm. i väggar och golv, 250 mm. i tak), har isolerglasfönster överallt, betongtegeltak och nya elinstallationer från 2020. Vatten tas från egen grävd brunn, som inte sinat, och avloppet är en trekammarbrunn med infiltration (2013). Uppvärmning sker via luftvärmepump (Panasonic, 2022), braskamin (Lotus med glaslucka) samt elvärme. Entrén är rymlig med plastmatta på golvet, lucka till källarum med vatteninstallationer, garderober och öppet tillnock med en litet sovloft ovanför. Badrum med plastmatta på golvet, WC, handfat, duschkabin och ny tvättmaskin (2025). Badrummet är ej våtrumscertifierat men ändå välfungerande. Kök och vardagsrum i öppen planlösning med nytt slipbart asklaminat på golvet, träpanel på väggar och tak, äldre köksinredning (2010) med diskbänk, elspis med keramisk häll, kyl/frys, mikro och matplats. Vardagsrumsdel med TV-hörn, Lotus braskamin och luftvärmepumpens innerdel. Utgång till uterummet på ca. 30 m² med samma asklaminat på golvet och två dörrar ut till terrassen. Tre sovrum, två med dubbelsängar och ett med två enkelsängar. Samtliga sovrum har garderober, träpanel på väggar och i tak och asklaminat på golvet. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Det mindre huset, byggt 1996 och helrenoverat 2024, har ca. 75 m² boyta och är helt självbärande på egen tomt med egen brunn och godkänt avlopp (inspekterat 2021). Taket är ett plåttak från 2015. Huset har två terrasser (En större på ca. 12 m² och en mindre på ca. 6 m²). Entré med garderober, träpanel på väggar och i gips taken i hela huset och slipbart eklaminat på alla golven i detta hus. Nytt badrum (2024) med våtrumsmatta på golvet, WC, handfat, dusch med kakel i duschhörn, mekanisk ventilation och tvättmaskin. Kök och vardagsrum i öppen planlösning, nytt IKEA kök (2024) med diskbänk med träbänkskiva, induktionshäll, spisfläkt, ugn, kyl/frys, mikro och gott om förvaring. Matplatshörna med utgång till den större terrassen. Vardagsrummet har braskamin (Handöl med glaslucka), elvärme, utgång till den mindre terrassen och stora fönsterpartier med fin utsikt över tomten. Två sovrum, ett lite större med dubbelsäng och garderober och ett lite mindre med enkelsäng. Det vore en god idé att installera en luftvärmepump även i detta hus för billig grundvärmehållning. Även här kan lösöre och inventarier köpas till enl. önskemål och avtal med säljaren.

Vid det stora huset finns även en isolerat gäststuga på ca 24 m² med askparkett på golvet, öppet tillnocken, elvärme, isolerglasfönster, garderob, dubbelsäng samt loungehörna med bäddsoffa. Stort garage på ca 60 m² med plåttak, elport, 3-fasuttag och inbyggd container för säker förvaring av verktyg och maskiner. Ytterligare uthus vid det mindre huset på ca. 40 m² med plåttak, gott om plats för ved och redskap, samt ett mindre förråd om ca 8 m² med extra kylskåp och säkringsskåp.



Tomterna omfattar totalt 11 080 m² (två fastigheter, 2:25 är på 5 399 m² och 2:26 är på 5 681 m²) och består av vacker lövskog med stigar, öppna gräsytor och planterad bokskog. Helt ensligt och ostört läge med ca 600 meter till närmaste granne, och de två husen ligger väl avskilda från varandra, så man kan sälja av det ena om man vill, eller använda det till uthyrning, när man inte behöver båda själv. Grusväg leder fram till fastigheten, mycket lite trafik och snöröjning sker vintertid, så det är lätt att komma hit året om. Området är naturskönt med närhet till Humlesjöns badplats, ca. 3 km. från huset. Ca. 6 km. till Bjärnum med närmaste affärer och ca. 18 km. till Hässleholm med golfklubb, badplatser i Finjasjön och det vackra Hovdala naturreservat med fina vandringsmöjligheter. Ca. 33 km. till Woodlands Country Club och ca. 45 km. till skidbacken Vallåsen med Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbygget Äventyrspark med rodelbana, zipline, klättervägg m.m. sommartid. Ca. 72 km från Helsingborg och ca. 129 km. från Malmö.

Adress	Röshult 3404 & 3408, 282 65 BJÄRNUM
Fastighetsbeteckning	Hässleholm Röshult 2:25 & 2:26
Tomt	11 080 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Grävd brunn till båda husen som ej har sinat. Kvalitet har ej analyserats. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2013 till det stora huset och separat trekammarbrunn med infiltration till det mindre huset, troligen från 1996, som kontrollerats och godkänts av kommunen 2021.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter förmån: Officialservitut. Väg. Förmån. Akt. 11-HRJ-315.3 Förmån: Hässleholm Röshult 2:25 & 2:26 Last: Hässleholm Röshult 2:15
Pantbrev	3 st, totalt 320 000 kr

TAXERING

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 1 515 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 263 000 kr, småhusmark 252 000 kr

Taxeringsenhet 220, Småhusenhet, bebyggd

Taxeringsår 2024. Taxeringsvärde 690 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 438 000 kr, småhusmark 252 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	2015/1996
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä



Grundläggning	Plintar
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Betongpannor och plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Luftvärmepump och självdrag
Tv & bredband	4G täckning med ca. 21 Mbit/s ner och ca. 7 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 250 Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	20 000	Vatten/avlopp	2 500
Renhållning	4 500	Samfällighet/GA	0	Välgavgift/snö	0
Sotning	1 000	Försäkring	8 000	Underhåll	0
Övrigt	0				
Summa årskostnad					36 000

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 175 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på förväntat fritidsbruk av båda fastigheterna samlat.
Elförbrukning	6 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	599 250	799 000	998 750
Lånebelopp	3 395 750	3 196 000	2 996 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	5 943	5 593	5 243
Driftskostnad	3 000	3 000	3 000
Fastighetsavgift	431	431	431
Netto boendekostnad per månad	9 374	9 024	8 674

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

NUVARANDE ÄGARE

- Sonny Olesen
- Charlotte Lindkvist Madsen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Röshult 3404 & 3408, Bjärnum. GPS-koordinater: N 56° 15.4515', E 13° 36.4902'. Decimal: 56.25752, 13.60817. RT90: 6238777.424, 1363843.244. 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



