



Kringbyggd Gård - Svinstorp 512, Örkelljunga.



Kringbyggd gård med skånelänga med anor från början på 1800-talet på ca 110 m² + sovloft. Lador på totalt ca 415 m² + stor terrass med pizzaugn, markis och utedusch på ca 40 m². Lusthus på 30 m² med stående utsikt över landskapet. 4 130 m² naturskön tomt med ostört läge, omgiven av vackra ängar och blandad skog. Endast en granne, som inte stör. Ingen trafik. Oerhört naturskönt område med 1,5 km till bad i Vemmentorpasjön och 2 km till vandring på Skåneleden. Ca 8 km till Örkelljunga och ca 55 km till Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/18JH0bzqN6Y>

Pris	2 495 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	5
Boarea	110 m ² + biarea 10 m ²
Tomtare	4 130 m ²

INTERIÖR



Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	110 m ² + biarea 10 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning "Bengt-Eriksgården" Svinstorp 512 vid Örkeljunga är en kringbyggd gård med skånelånga med anor från början på 1800-talet på ca 110 m² + inrett sovloft på ca 10 m². Huset är tillbyggt vid något tillfälle och kan ha varit en postgård där man bytte hästar förr i tiden. Huset genomgick en omfattande renovering 2009 (ytskikt, el, badrum, kök, isolering mm) och framstår i gott skick och redo att användas. På taket ligger gammalt men tätt eternittak och taket isolerades underifrån med ca. 400 mm i förbindelse med renoveringen. I torpargrunden finns inspektionsslucka och det ligger markduk i grunden under huset. Sotare kommer varje år, så skorsten och eldstad är kontrollerad 2026, men det saknas fast monterad takstege. Vatten från egen borrhälsbrunn nere i den gamla grävda brunnen. Det bra och rikligt med vatten utan behov av filter, även om det finns en aning järn i vattnet. Entré via liten veranda med enkelglasfönster, laminatgolv (snett), pärlspont på väggar och tak och elcentral med automatsäkringar. Helkaklad toalett med WC och handfat. Matsal eller vardagsrum med luftvärmepump 1 (2015), trägolv, tak öppet i nocken med vit träpanel i taket och kraftiga synliga bjälkar. Möjlighet att inreda sovloft om man vill. Sovrum med laminatgolv, träpanel och bjälkar i taket, dubbelsäng och spegelgarderober. Helkaklat badrum med golvvärme, WC, handfat, dusch, mekanisk ventilation och tvättmaskin (ca 2011). Kök från 2009 med trägolv, pärlspont i taket, diskbänk, stor gasolspis med fyra plattor samt två elektriska ugnar (2020), spisfläkt och kyl/frys (2020). Stort vardagsrum med trägolv, effektiv braskamin med glaslucka, altandörr till trädgården, luftvärmepump 2 (fjärrstyrd med app 2025), taket inrett upp i nocken med synliga takbjälkar och trappa upp till sovloftet "Ponderosa", där det finns laminatgolv och två enkelsängar. Sovrum med laminatgolv, träpanel och bjälkar i taket och dubbelsäng. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett jättemysigt lusthus på ca 30 m² från 2018 med trägolv, papptak och el indraget. Spår efter fuktskada i taket, men orsaken är åtgärdad. Panoramafönster hela vägen runt med strålande vidsträckt utsikt över de omkringliggande ängarna och blandad lövskog. Därutöver finns den stora ladan i vinkel på ca 335 m² med äldre eternittak, massor av garageplats, el indraget med elbilsladdare, gjutet betonggolv och öppet i nocken i stora delar med gedigen takkonstruktion. Några eternitplattor har sprickor, men det läcker inte in vatten. Denna lada har mycket goda möjligheter för hobby, biljard, bordtennis eller vad man annars kan tänka sig. Liten barhörn i anslutning till terrassen och ett rum med vattenpump för att koppla till uteduschen på terrassen. Här finns även ett annat isolerat pumphus med vatteninstallationer till huset och även jordfelsbrytare. Lite mindre lada på ca 80 m² med eternittak och vedbodsrum, garage och gott om plats för lagring. Slutligen finns även en gammal jordkällare med naturstensvalv, där man t ex kunde skapa en vinkällare. Överbyggnaden över jordkällaren håller på att rasa, men själva jordkällaren är intakt.

4 130 m² (friköpt) trädgård och naturtomt i mycket natursköna omgivning. Liten grusväg passerar med endast de få lokala som passerar. En enstaka granngård med trevliga grannar som har tittat till huset åt nuvarande ägare. På tomten finns stensättningar, stengårdsgård, klippa som sticker fram flera små sittplatser runt omkring



på tomten, liten fontän och så finns det körsbärsträd, plommon, äpple samt svarta och röda vinbär. Gårdsplanen har även kullerstenar under den nuvarande gräsmattan, om man skulle vilja ta fram den igen. Ca 2 km. från huset till goda vandringmöjligheter på Skåneleden, som hänger ihop med Hallandsleden, om man vill vandra ännu längre. Ca. 1,5 km. till närmaste badplats i Vemmentorpasjön och ytterligare fin badplats i Hjälmsjön vid Örkelljunga ca. 8 km. Ca 10 km till ännu en fin badplats Sjöaltesjön och ca. 20 km. till Vallåsen Bike-Park och skidbacke på Hallandsås och ungefär lika långt till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline, höghöjdsbana och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till havet och Ängelholm. Ca. 55 km. från Helsingborg och ca. 110 km. från Malmö.

Adress	Svinstorp 512, 286 93 Örkelljunga
Fastighetsbeteckning	Örkelljunga Svinstorp 1:17
Tomt	4 130 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen djupborrad brunn med bra och rikligt vatten. Lite järn i vattnet, men inte så mycket att filter har behövts. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från ca 1998.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i vägsamfällighet: Örkelljunga Skogen GA:3
Pantbrev	7 st, totalt 310 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 652 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 420 000 kr, småhusmark 232 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla med sovloft
Byggår	Ca 1800
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade fönster och enkelglas i veranda



Tak	Eternit
Uppvärmning	Luftvärmepumpar, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och mekanisk frånluft i badrum
Tv & bredband	Fiber indraget.
Renoveringar	Genomgripande renovering 2009

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	25 000	Vatten/avlopp	1 499	
Renhållning	1 815	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö		
Sotning	606	Försäkring	4 600	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	33 520

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 890 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnad vid fritidsbruk. Ved för extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	8 550 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
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 3,5 % ränta	4 330	4 075	3 820
Driftskostnad	2 793	2 793	2 793
Fastighetsavgift	408	408	408
Netto boendekostnad per månad	7 531	7 276	7 021

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



NUVARANDE ÄGARE

Bengt Erik Jansson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Svinstorp 512, Örkelljunga. GPS-koordinater: N 56° 19.4877', E 13° 19.0013'. Decimal: 56.32480, 13.31669. RT90: 6246879.815, 1346054.525. 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>.

Fastigheten säljes med ansvarsfriskrivning mot ev. dolda fel.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk