



Villa/Fritidshus - Brekillevägen 344 & 346, Össjö.



Villa/fritidshus från 1972 om ca 96 m² med luftvärmepump, öppen spis med insats och elvärme. Borrard vattenbrunn med rikligt vatten och avlopp till nytt minireningsverk färdigställt 2025. Gästhus från 1972 med eget kök, badrum och luftvärmepump på ca 52 m², samt lika mycket i källaren. Garage/carport/uthus ca 50 kvm och lusthus. 3 776 m² trädgård/naturtomt med högt, ensligt och ostört läge i övervägande lövskog. Ca 14 km från Örkelljunga och ca 45 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/TXLKNiB2jKE>

Pris	1 650 000 kr max eller bud
Objekttyp	1-familjs friliggande villa
Antal rum	5
Boarea	148 m ² + biarea 52 m ²
Tomtare	3 776 m ²

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 2-3 sovrum
------------------	--------------------

JC-000884

Sida 1 av 6



Boarea 148 m² + biarea 52 m²

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformation

Arean omfattar både stora (ca. 96 m²) och lilla (ca. 52 m²) huset
Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Brekillevägen 344 & 346 i Össjö är en villa från 1972 på en högt belägen naturtomt i skogen. Huset används i dag som permanentbostad, men även väl lämpad som fritidshus. Huset omfattar ca 96 m² och är uppfört med fasad i en kombination av tegel och trä. Fönstren är dels isolerglas, dels kopplade tvåglasfönster. Taket är ett nyare papptak gott skick med en del som är helt ny från 2026 och den andra från omkring 2024. Vindskivor kan med fördel skrapas och målas, och det finns ett visst allmänt underhållsbehov, men inget framstår som akut. Uppvärmningen sker med luftvärmepumpar, direktverkande elvärme samt öppen spis med insats i vardagsrummet. Skorsten och eldstad är kontrollerade och godkända av sotaren i juni 2026. Vattenförsörjningen är väl ordnad genom en borrarad brunn från 2018. 121 m. djup, med uppgiven kapacitet om ca 1 020 liter per timme och vattnet har tjänlig kvalitet som dricksvatten. Avloppet består av ett godkänt minireningsverk med infiltration till stenkista, som färdigställdes 2025. Ingång via en tillbyggt uterum från 2017 med klinkergolv och skjutbara glaspartier, vilket ger en skyddad plats som förlänger säsongen. Innanför finns hall med plastmatta på golvet och träpanel i taket. Stort sovrum med plastmatta på golvet, dubbelsäng, garderober, elvärme och utgång till en litenstens uteplats på husets baksida. Stor hall/gång med plastmatta på golvet, ytterligare garderober och luftvärmepumpen. Här finns möjlighet att med relativt enkla medel skapa ytterligare ett sovrum, genom att sätta upp ett par skiljeväggar. Badrummet renoverades 2013 och har våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, tvättmaskin, torktumlare (2018) och mekanisk ventilation. Rymligt IKEA kök från 2019 med laminatgolv, diskbänk, gott om skåp, diskmaskin, ugn, induktionshäll, spisfläkt, mikro samt kyl/frys. Vardagsrummet är stort och ljust med slipbart parkettgolv och öppen spis med insats (godkänd 2026). I anslutning till vardagsrummet finns tillbyggd matplats med laminatgolv, isolerglasfönster och fin utsikt över trädgården. Liten skrubben med säkringsskåp och trappa ner till litet källarum med vatteninstallationer. En del inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett självbärande gästhus, även det från 1972, på ca 52 m² bostadsyta samt källare med ungefär motsvarande yta. Byggnaden kan användas direkt, men skulle vinna på en kosmetisk renovering både inne och ute. Goda möjligheter för uthyrning om man skulle vilja. Gästhuset har entré med plastmatta på golvet. Enklare kök med nyare laminatgolv, elspis med keramisk häll, diskbänk, kyl/frys och gott om förvaring. Fönstren är kopplade tvåglasfönster. Vardagsrummet är rymligt, med matplats i ett litet burspråk, inbyggd garderob, inspektionslucka till vinden och utgång till en överbyggd terrass om ca 15 m². Terrassen har sett bättre dagar men kan bli en trivsam skyddad plats med utsikt mot skog och landskap, och skulle med fler glaspartier kunna utvecklas till riktigt uterum. I gästhuset finns även äldre badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat och dusch. Ytskiten är äldre och slitna men allt fungerar. Stort sovrum, som ev skulle kunna delas i två mindre rum vid behov. Här finns också en fuktskada kring ett fönster, som behöver åtgärdas. Källaren nås utifrån, då den tidigare invändiga trappan är avstängd, men själva trappan finns kvar. I



den första delen av källaren finns gjutet golv och verkstadsutrymme, med fönster över marknivå. I övriga delar finns äldre golvkonstruktion med spånskivor och isolering, som är i dåligt skick och bör rivas upp; under finns gjutet golv. Här finns gott om plats för förvaring, verkstad eller hobby. I källaren finns även elcentral, äldre braskamin, som inte är inkopplad, samt utrymme med varmvattenberedare. Vid infarten finns garage, carport och uthus med totalt ca 50 m² under tak, med plats för bil, ved, redskap, maskiner och förvaring. På tomten finns även ett litet lusthus, som också behöver renovering.

3 776 m² enslig, kuperad och högt belägen trädgård och naturtomt på en liten höjd, omgiven främst av lövskog. Här finns gräsmatta, stensättningar, murar, trappor, stigar, stora rhododendron och andra buskar, vilka bidrar till den goda stämningen på platsen. Läget är mycket lugnt; den lilla vägen nedanför har i princip ingen trafik och närmaste granne ligger ca 100 meter bort, utan att synas eller störa. Omgivningarna bjuder på blandad skog och fin natur i närområdet. Ca. 1,5 km. till ställplats och liten damm vid Persköp. Ca 7 km. till Woodlands Country Club golfbana och det är ca 10 km till sjöarna Rössjön och Västersjön. Ca 14 km till Örkelljunga och badplatsen vid Hjälmjön. Ca 23 km till Ängelholm och havet samt ca 25 km till Vallåsen Bike-Park och skidanläggning på Hallandsås och ungefär lika långt till Kungsbygget Äventyrspark med rodelbana, zipline, klättervägg mm. sommartid. Ca 45 km från Helsingborg och ca 100 km från Malmö.

Adress	Brekillevägen 344, 266 91 ÖSSJÖ
Fastighetsbeteckning	Ängelholm Brekille 1:51
Tomt	3 776 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen djupborrad brunn på 121 m. från 2018. Brunnen ger 1 020 liter/timme och med tjänlig kvalitet, dock med anmärkning ang. lite höga värden av järn och flourid. Avlopp till godkänt minireningsverk av typen 4-Evergreen Kemfritt.se BMX8 Normal från 2025 med infiltration till stenkista.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i gemensamhetsanläggningar: Ängelholm Bassholma GA:1 Ängelholm Brekille GA:2, Ängelholm Lönnhässle GA:1.
Pantbrev	6 st, totalt 845 750 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 724 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 217 000 kr, småhusmark 507 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	1972



Fasad	Liggande träpanel och tegel.
Stomme	Trä
Grundläggning	Platta på mark
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Några kopplade och några isolerglas.
Tak	Papp och lite plåt.
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber finns indraget till fastigheten, men inget aktivt abonnemang. 5G täckning med ca. 228 Mbit/s ner och ca. 12 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen.

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2017-07-06
Energiklass	Byggnaden har energiklass E på en skala A-G.
Energiprestanda	89 kWh per m ² och år (primärenergital), 105 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning		El	15 000	Vatten/avlopp	5 000	
Renhållning	3 000	Samfällighet/GA	800	Vägavgift/snö		
Sotning	1 600	Försäkring	6 500	Underhåll		
Övrigt						
					Summa årskostnad	31 900

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 12 930 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid permanentboende. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer. Vid fritidsbruk kommer kostnad till el, sotning och renhållning vara märkbart lägre.
Elförbrukning	8 000 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On



Försäkring

Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 650 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	247 500	330 000	412 500
Lånebelopp	1 402 500	1 320 000	1 237 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 454	2 310	2 166
Driftskostnad	2 658	2 658	2 658
Fastighetsavgift	1 078	1 078	1 078
Netto boendekostnad per månad	6 190	6 046	5 902

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

NUVARANDE ÄGARE

Torbjörn Nilsson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Tågabo Solbacken, Simlångsdalen. GPS-koordinater: N 56° 15.3557', E 13° 8.0568'. Decimal: 56.25593, 13.13428. RT90: 6239637.925, 1334475.975. 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