



Torp/Villa - Flahult NORRA HULT 1, Vittaryd.



Torp flyttat till platsen 1888 på ca 97 m², genomgripande renoverat 2012–2025 och i mycket fint skick. Uppvärmning med luftvärmepump, braskamin och direktverkande el. Elbilsaddare. Egen vattenkälla med rikligt vatten och avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2019. Isolerad verkstads-/gästhus på ca 30 m² samt äldre uthus, vedbod, garage och pumphus. 9 713 m² natur och trädgårdstomt, för ändan av sidoväg till grusväg, omgiven av ängar och övervägande lövskog. Ingen granne inom 300 m. omkrets. Ca 6 km till badplats vid Tannö i Bolmen. Ca 150 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/QVV9-KmkNmg>

Pris	2 995 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	97 m ²
Tomtare	9 713 m ²

INTERIÖR



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	97 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt uppmätning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Flahult Norra Hult 1 vid Bolmen är ett torp som flyttades till platsen 1888 och har genomgått en mycket omfattande renovering under perioden 2012–2025, vilket gör att huset i dag framstår i mycket gott skick - i princip nyskick. Taket är höjt med cirka 80 cm och på taket ligger pappshingeltak från 2018. I princip allt är nytt, utom själva timmerstommen, dvs. ny golvkonstruktion, klädsel, isolering, inredning av övervåning, nya fönster på övervåning, el och vatteninstallationer, kök, badrum m.m. Kopplade fönster i bottenvåningen. Laddare för elbil med lastbalansering. Egen vattenkälla med rikligt vatten och avlopp till godkänd trekammarbrunn med infiltration från 2019. Vattenfilter i pumphuset och osmosanläggning i badrummet. Entréverandan är helrenoverad 2021 och ger ett välkomnande första intryck med pärlspont på väggarna, målat trätak och breda korslaminerade ekplankgolv (CLT). Härifrån nås trappan till övre plan, en platsbyggd trappa från 2021, samt husets sällskapsytor där kök och vardagsrum ligger i öppen planlösning på var sin sida om skorstenen. Vardagsrummet har bröstpanel, tapeter, plats för både soffgrupp och matplats samt en effektiv Scan braskamin med extern tilluft från 2016. Braskaminen ger god värme och kompletteras av luftvärmepumpen, som har appstyrning och används för att hålla huset uppvärmt året runt. Skorsten och eldstäder är löpande kontrollerade och godkända av sotaren. Köket är från 2015 och håller samma ombonade stil med pärlspont, mindre skåp, diskbänk med bänkskiva i ek, keramisk spishäll, ugn, spisfläkt, kyl/frys, mikrovågsugn och en extra tappkran för det filtrerade dricksvattnet. En gammal Norrahammar nr 3 bakugn finns också bevarad som en fin detalj. Från köket leder en dörr direkt ut till den stora terrassen på cirka 45 m² mellan huset och det isolerade uthuset, anlagd 2025. Intill köket finns även ett litet skafferi med arbetsbänk och gott om plats för förvaring. På entréplanet finns vidare en rymlig hall/köksentré, där luftvärmepumpens innerdel är placerad, samt en extra frys. Här ligger också husets första sovrum, med samma golv, bröstpanel och tapeter som återkommer i övriga huset. Badrummet är från 2014 och har våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, appstyrd elvärme och toppmatad tvättmaskin. Här finns även ett inbyggt skåp med 35 liters varmvattenberedare. Den fuktstyrda fläkten fungerar men låter något. På övervåningen finns en ljus hall med Velux takfönster samt åtkomst till konstruktionen via kattvinden. Här finns en mindre walk-in-garderob/förvaringsrum utan fönster. Vidare finns två bra sovrum, båda med bröstpanel och tapeter på väggarna och charmiga takkupor. Det ena har dubbelsäng och det andra har 1½ personers säng och i övrigt ungefär samma storlek och stil. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns ett nybyggt uthus/möjligt gästhus på ca 30 m². Uthuset används i dag som verkstad och lager, men det är fullt isolerat, har lackat Junkers ekparkettgolv, el indraget, isolerglasfönster och ny luftvärmepump från 2025. Byggnaden skulle lätt kunna användas som gästrum om man har behovet och även förhållandevis enkelt delas i två rum. En ruta i dörren har en spricka, men skadan har inte gått igenom glaset. På fastigheten finns även ett äldre uthus om cirka 23 m² i timmerkonstruktion. Det har sett bättre dagar men fungerar fortsatt för förvaring och enklare verkstad. Därutöver finns ett mindre uthus/garage om ca 15 m² med gammal "Grolle" traktor, ett vedskjul med gott om ved samt ett pumphus med vatteninstallationer, vattenfilter och plåttak.



9 713 m² (friköpt) trädgård och naturtomt omgiven av gräsängar och blandad skog med övervägande lövskog med bland annat flera stora ekar. Området har ett rikt djurliv. Tomten ligger helt för ändan av sidoväg till grusväg och det finns inga grannar inom 300 m. omkrets, så här är man verkligen ostörd! Här finns stengårdsgårdar, äppelträd, nyplanterade fruktträd och små klippta stigar genom grönskan. Sommartid går grannens hästar på bete på och strax utanför tomten, vilket både håller markerna öppna och ger liv åt den lantliga miljön. Omgivningarna erbjuder många natur- och kulturupplevelser med vackert bevaringsvärt kulturlandskap i närområdet. Ca 6 km till Tannåker och Tannö badstrand vid Bolmen, som är Sveriges tionde största sjö, med bad, fiske och båttramp. I Tannåker finns även en välsorterad ICA butik och "Båtbar" med restaurant. Ca 7 km till sjön Flyxen med fin badplats och samma avstånd till Gavlö bad- och grillområde. Ca 17 km till Lagan golfklubb och ca 22 km till Ljungby samhälle med det mesta man kan behöva. Ca 40 km till wild-west landet High Chaparral och ca 65 km till Isaberg Mountain Resort med skidbackar och många sommaraktiviteter. Ca 150 km från Helsingborg och ca 200 km från Malmö.

Adress	Flahult NORRA HULT 1, 341 55 Vittaryd
Fastighetsbeteckning	Ljungby Flahult 4:11
Tomt	9 713 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten indraget från källa (med servitutsrätt), som inte har sinat. Vattenprov tas vart 3:e år med god kvalitet, endast anmärkning på lite lågt pH-värde (6,4). Det sitter filter med omvänd osmos och humusfilter. Avlopp till trekammarbrunn med ny infiltration från 2019.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	<p>Officialservitut. Förmån. Väg. Akt. 0781-11/107.1 Beskrivning: Rätt till utfart över stamfastigheten. Förmån: Ljungby Flahult 4:11. Last: Ljungby Kvarkhult 1:9.</p> <p>Officialservitut. Förmån. Vattentäkt. Akt. 0781-11/107.2 Beskrivning: Rätt att ta vatten ur brunnen samt bibehålla, underhålla och förnya vattenledningen. Förmån: Ljungby Flahult 4:11. Last: Ljungby Kvarkhult 1:9.</p> <p>Officialservitut. Last. Väg. Akt. 0781-2018/11.1 Beskrivning: Rätt att till 3,0 m bredd underhålla och använda befintlig väg. Förmån: Ljungby Kvarkhult 1:9. Last: Ljungby Flahult 4:11.</p> <p>Avtalsservitut. Last. Fiberledning. Akt. D201800465690:1.1 Förmån: Ljungby Kvarnarna 2:20. Last: Ljungby Flahult 4:11 m.fl..</p>

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 885 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 557 000 kr, småhusmark 328 000 kr

BYGGNAD

JC-000889

Sida 3 av 5



Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	1888. Flyttat till platsen. Ombyggt 2012-2025.
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Pappshingles
Uppvärmning	Luftvärmepump, direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber är indraget i huset med aktivt abonnemang.

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	15 000	Vatten/avlopp	863
Renhållning	1 638	Samfällighet/GA	300	Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	4 286	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					22 487

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 638 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer.

Elförbrukning 6 500 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 995 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	449 250	599 000	748 750
Lånebelopp	2 545 750	2 396 000	2 246 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	4 455	4 193	3 931
Driftskostnad	1 874	1 874	1 874
Fastighetsavgift	553	553	553
Netto boendekostnad per månad	6 882	6 620	6 358

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

NUVARANDE ÄGARE

- Jørgen Jakobsen
- Lene Mosby Jespersen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Flahult Norra Hult 1, Vittaryd. GPS-koordinater: N 56° 58.4730', E 13° 50.1601'. Decimal: 56.97455, 13.83600. RT90: 6318175.007, 1380253.052. 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