



Två hus med pool - Florshult 1060, Örkelljunga.



Florshult består av två hus på ca 125 m² + hus 2 på 140 m² med 25 m² uppvärmd inomhuspool. Hyrs ut via AirBnB för ca 377 000 kr om året (2025) med högre potential. 4 684 m² tomt med naturskönt ensligt läge i slutet på sidoväg till grusväg. Inga grannar och inget störande. 5 km till badsjö och 15 km till Vallåsen skidbacke och nära till Kungsbygget Äventyrspark. 55 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/Fgb6qNw4vOo>

Pris	2 850 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	11
Boarea	265 m ²
Tomtare	4 684 m ²

INTERIÖR

Antal rum	11 varav 6 sovrum
------------------	-------------------

JC-000886

Sida 1 av 6



Boarea 265 m²

Areakälla Arean omfattar både hus (125 m²) och gästhus med pool (140 m²)

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Florshult 1060 vid Örkelljunga består av två separata hus på totalt ca 265 m² boyta. Det gamla huset har anor från omkring år 1900 och är på ca. 125 m² boyta + källarrum med tvättstuga, vatteninstallationer och rejäl panna med ved/pellets/el, som värmer båda husen via kulvert och även poolen, som ligger i det nyare huset. Effektiv kombipanna ved/el/pellets med 50 kW Thermia pelletsbrännare från 2003, 500 liters ackumulatortank och bulkförråd som klarar minst en vecka utan påfyllning, även när det är som kallast. Här finns även en ny Nibe 250 liters varmvattenberedare. Därutöver finns en öppen spis i vardagsrummet i det gamla huset till myseldning. Skorsten och eldstäder är godkända och blir löpande kontrollerade och sotade. Etablering av en luft/vatten värmepump rekommenderas om man inte tänker bo i huset permanent. En sådan anläggning kräver minimalt med underhåll och är billig i drift. Säljaren är även villig att ingå avtal om fortsatt drift i förbindelse med fortsatt uthyrning, om köparen önskar detta. Vatten från grävd brunn utanför tomten (med servitut), som aldrig sinat, med vattenfilter från 2008. Avlopp till äldre trekammarbrunn med infiltration som fungerar utan problem, men köparen får räkna med, att infiltrationen behöver uppdateras i framtiden. Det finns dock inget föreläggande om ändring idag. El indraget med både äldre och nyare installationer, men allt är genomgången och delvis bytt runt 2008.

Det gamla huset har en äldre standard, men det finns allt man behöver och det fungerar som det står och kan användas direkt. Då huset används för uthyrning idag ligger det plastmatta eller laminat på stort sett alla golven, men trägolv finns under, om man vill plocka fram dem igen. Här finns hall med plastmatta på golvet, träpanel i taket och trappa till övervåningen. Litet äldre men funktionellt badrum med mosaikgolv, WC, handfat och badkar. Rymligt vardagsrum med laminatgolv och fungerande öppen spis. Litet sovrum med plastmatta på golvet, två enkelsängar och garderob. Rymlig matsal med laminatgolv. Rymligt lantkök med matplats, laminatgolv, träpanel i taket, utgång till baksidan av huset, diskbänk, gott om skåp, elspis med keramisk håll, spisfläkt, diskmaskin, mikro och nyare kyl/frys (2023). På övervåningen finns trapphall/lounge med plastmatta på golvet, inbyggda garderober, inspektionslucka till vinden och utgång till balkong (behöver nytt trallgolv). Sovrum med plastmatta på golvet, dubbelsäng och inbyggda garderober. Sovrum med plastmatta på golvet, dubbelsäng och barnsäng.

Det nyare huset - "poolhuset", är byggt 1996 och sedan tillbyggt och genomgripande renoverat 2008 på ca 140 m² totalt. Stor terrass på ca 30 m² med förberedelse för golvvärme och bubbelpool, om man vill etablera det i framtiden och ev. bygga inglasat uterum. Huset är i gott skick, bortsett från lite målning och kosmetisk renovering. Huset fungerar som ett självständigt hus, om man t ex vill bo i det ena själv och hyra ut det andra. Här finns hall med plastmatta på golvet, garderober och våningssäng. Sovrum med plastmatta på golvet, laminat i taket, garderober och dubbelsäng. Vardagsrum med plastmatta på golvet. Sovrum med slipbart trälaminat på golvet och dubbelsäng. Litet kök med vattentåligt laminat på golvet med gummimatta under, träpanel i taket, diskbänk, bänkdiskmaskin, litet kylskåp och elspis med keramisk håll. Loungeavdelning i öppen förbindelse med köket med samma typ av vattentåligt laminatgolv, träpanel i taket och panoramafönster ut mot poolrummet. Badrum med WC, handfat och dusch med våtrumsmatta på golvet och i duschen. Bastu med fönster ut mot poolrummet och en extra dusch. Stort poolrum med ca 25 m² stor pool med gummiduk, avfuktare, "Jet-



Swim" vattenstråle (nu tyvärr defekt), helkaklat golv med golvvärme, träpanel i taket med posts (endast en fungerar nu) och skjutdörrar av glas ut till terrassen. Poolen värms upp till ca 25-27 grader. Teknikrum med nyare poolpump, klinkergolv med golvvärme, säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare samt 3-fas kontakt. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja efter önskemål och avtal med säljaren.

Ut över bostadshusen finns även ett uthus från 1999 på ca 25 m² med ett isolerat rum på ca. 4 m² och ett vedrum på ca. 10 m². Uthuset är i gott skick och med bra plåttak och ståldörr.

4 684 m² (friköpt) trädgårdstomt helt för ändan av sidoväg till grusväg (som dock snöröjs vintertid), utan grannar inom 250 m. omkrets, inga trafikerade vägar eller annat i närheten som kan störa lugnet på platsen. Tomten är omgiven av bladad skog med en hel del vacker bokskog och ligger precis på gränsen till Hallandsåsen med mycket vacker och varierad natur och flera naturreservat i närheten. Ca. 600 m. från huset till goda vandringsmöjligheter på Skåneleden, som hänger ihop med Hallandsleden, där länsgränsen till Halland passerar ca. 1,5 km. från huset. Ca. 5 km. till närmaste badplats i Vemmentorpsjön och ytterligare fin badplats i Sjöaltesjön ca. 7 km. från huset och i Hjälsjön ca. 8 km. från huset. Ca. 6 km. till Örkelljunga samhälle med goda inköpsmöjligheter och ca. 15 km. till bike-park och skidbacken Vallåsen och till Kungsbygget Äventyrspark med zipline, bungyjump och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till havet, Båstad och vackra Bjärehalvön. Ca. 55 km. från Helsingborg och ca. 110 km. från Malmö.

Adress	Florshult 1060, 286 92 ÖRKELLJUNGA
Fastighetsbeteckning	Örkelljunga Florshult 2:6
Tomt	4 684 m ² , friköpt
Uteplats	Uteplats 1: Terrass om ca 30 m ² , läge sydväst. Uteplats 2: Balkong om ca 5 m ² , läge sydväst.
Vatten & avlopp	Vatten från grävd brunn utanför tomten (med servitut), som aldrig sinat, med vattenfilter från 2008. Avlopp till äldre trekammarbrunn med infiltration som fungerar utan problem, men köparen får räkna med, att infiltrationen behöver uppdateras i framtiden. Det finns dock inget föreläggande om ändring idag.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i vägsamfällighet: Örkelljunga Florshult GA:2 Vattentäkt. Förmån. Officialservitut. akt. 1137-335.1 Förmån: Örkelljunga Florshult 2:6, Last: Örkelljunga Florshult 2:35 Rätt att ta vatten ur brunnen v samt behålla, underhålla samt förnya brunnen jämte vattenledningen från brunnen till Florshult 2:6 Väg. Last. Officialservitut. akt. 1137-335.2 Förmån: Örkelljunga Florshult 2:35, Last: Örkelljunga Florshult 2:6 Rätt att använda området x till en bredd av 4,5 meter för utfart till Florshult GA:2.
Pantbrev	5 st, totalt 1 875 000 kr



TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 1 725 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 1 482 000 kr, småhusmark 243 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1900/1996
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Platta på mark och torpargrund
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och isolerglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med kombipanna, ved/pellets/el och öppen spis.
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	5G täckning med ca. 45 Mbit/s ner och ca. 13 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Fiber är draget till tomtgränsen. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390-559 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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



DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	47 000	El	25 500	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	5 000	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	7 500	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					86 900

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 12 938 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid omfattande uthyrning och med uppvärmning av poolen året om med pellets. Renhållning är stort paket utan sortering pga. uthyrningen. Om man använder huset som privatbostad blir driftskostnaderna betydligt lägre.

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 850 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	427 500	570 000	712 500
Lånebelopp	2 422 500	2 280 000	2 137 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	4 239	3 990	3 741
Driftskostnad	7 242	7 242	7 242
Fastighetsavgift	1 078	1 078	1 078
Netto boendekostnad per månad	12 559	12 310	12 061

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

NUVARANDE ÄGARE

- Camilla Jönsson
- Mats Nylander
- Jimmy Jönsson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Florsult 1060, Örkellunga. GPS-koordinater: N 56° 19.7289', E 13° 15.0249'. Decimal: 56.32882, 13.25041. RT90: 6247477.608, 1341972.37. 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