Ljungby Odensjö-Bohult 1:2 – Odensjö-Bohult 2, 341 72 Lidhult



Sønært fritidshus fra 1956 på ca. 75 m² boligareal plus ca. 30 m² bi-areal i en tilbygning i gasbeton. Ståltag og udvendig træbeklædning skiftet for ca. 15 år siden, terrasse på ca. 40 m² fra 2019. Elvarme og en kraftig brændeovn, skorstensfejet juli 2026. Privat vand fra brønd på naboens grund med officialservitut, afløb til trekammerbrønd med ældre nedsivningsanlæg. Grund på 3 147 m², som grænser op til naturreservat på to sider, med klippet sti ned til Unnen, hvor badebro og båd kan bruges på reservatets område. Ca. 5 km til Yasjöns badeplads, ca. 11 km til Lidhult og Unnaryd, ca. 50 km til Ljungby og ca. 125 km fra Helsingborg.

Denne beskrivelse er oversat fra den svenske objektsbeskrivelse. Ved eventuelle fejl eller uoverensstemmelser i oversættelsen er det den svenske version, der gælder, og mægleren påtager sig intet ansvar for fejl i oversættelsen.

Pris	SEK 2 500 000 (maxpris eller bud) (ca. DKK 1 699 000 / ca. EUR 227 000)
Objekttype	Fritidshus, frikøbt
Antal værelser	3
Boligareal	75 m²
Grundareal	3 147 m²

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



INTERIØR

Antal værelser	3 stk., 1 plan
Boligareal	Ca. 75 m² + bi-areal ca. 30 m² (i alt ca. 105 m²)
Arealkilde	Arealoplysninger ifølge ejendomsvurderingen.

GENERELT OM EJENDOMMEN

Beskrivelse

Odensjö-Bohult 2 ved Lidhult og Unnaryd er et fritidshus fra 1956 på ca. 105 m² i alt, heraf ca. 75 m² boligareal og ca. 30 m² tilbygget bi-areal i gasbeton, beklædt med træ. Beboelsesdelen står på udeluftventileret krybekælder (kryberum), og tilbygningen har betonplade på jord (støbt gulv). Tag og udvendig træbeklædning blev skiftet for ca. 15 år siden, så huset har fået en ordentlig opgradering udvendigt, men der er stadig lidt, som kan eller bør gøres: enkelte steder, hvor regnvand sprøjter op fra jorden, er træbeklædningen begyndt at blive lidt blød igen, og noget af træet trænger til algerens og lidt maling. Den vinkelformede terrasse på ca. 40 m² fra 2019 er virkelig dejlig og hævet med fin udsigt over grunden og skoven. Vinduerne er koblede dobbeltglasvinduer i hele huset; de kan skrabes, kittes og males eller skiftes til termoruder. Opvarmning med direkte elvarme og en kraftig brændeovn. Skorstensfejeren var her i juli 2026; der er rør i skorstenen og stige på taget, men der mangler en glidebeskyttelseskrog ved tagfoden. Hovedsikringen er på 20 A, så der er luft til f.eks. en luft/luft-varmepumpe eller en ladeboks til elbil. Vandet kommer fra en brønd på naboens grund med officialservitut. Brønden er løbet tør én gang, under den svære tørke i 2018, men ellers ikke. Der er jern i vandet, og de nuværende ejere drikker det ikke, så der bør monteres filter, hvis vandet skal bruges som drikkevand. Der foreligger ingen formel vandanalyse. Pumpe og hydrofor står i naboens lade efter mundtlig aftale. Afløbet går til trekammerbrønd med et ældre nedsivningsanlæg, som tømmes årligt. Der er ingen påbud i dag, men køberen må regne med, at afløbet skal opdateres på et tidspunkt. Indeklimaet er lidt indelukket, så en luft/luft-varmepumpe (som også kan holde grundvarme og styres via app/SMS) eller en eller to solcelledrevne ventilatorer vil være en god investering.

Indenfor kommer man fra terrassen ind i en entré med trægulv, masonit i loftet og lem op til loftet. Badeværelset har ældre og enkel standard, men fungerer, med håndvask, brusekabine, toilet og elvarme; gulvtæppe på gulvet med klinker under. Derefter en lille mellemgang og stue og køkken i åben planløsning, hvor en skillevæg er fjernet. Her står brændeovnen. Køkkenet har 50'ernes lidt lavere bordhøjde, elkomfur, køkkenvask, gamle skabe, opvaskemaskine, spiseplads, elvarme og køleskab. Soveværelset har nyere trægulv, elvarme og plads til dobbeltseng; i loftet er der nogle pletter fra før det nuværende tag blev lagt – kun kosmetisk. Et andet soveværelse, lidt større, har trægulv og elvarme. I den tilbyggede del i gasbeton, som mere har karakter af udhus, er der et rum med klinkegulv, elvarme og egen dør, et lille depot, et mellemrum med nye vandrør, varmtvandsbeholder og gulvafløb, et rum, som kan bruges som ekstra soveværelse/depot, et teknik-/depotrum, et værksteds-/depotrum med lem til loftet, el-tavlen og udgang til bagsiden. En del inventar og andet løsøre kan købes eller medfølge efter ønske og aftale med sælgeren.

Grunden er på 3 147 m², frikøbt, afsides og uforstyrret og ligger ved en lille grusvej, hvor stort set kun de få lokale beboere kommer forbi, og ejendommen grænser op til naturreservat på to sider. Den eneste nabo er en dansk familie, hvis gård ligger skjult

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



bag træerne – fra huset kan man kun skimte naboens lade. Mellem træerne skimtes søen Unnen, ca. 100 m fra huset og ca. 50 m fra skellet, og en klippet sti fører ned til vandet, hvor der er en badebro (lidt medtaget af isen) og båd/kano. Badebroen og stien ligger på reservatets område; der er ingen skriftlig ret, men reservatets tilsynsmand ved, at de bruges, og sådan har det altid været. Inden for få kilometer er der flere naturreservater, bl.a. Sjö naturreservat (ca. 1,5 km) og Jättabergets domænereservat, som grænser op til området. Ca. 5 km ad vej fra huset til Yasjöns badeplads med badebro, lille sandstrand og grillplads. Ca. 11 km til indkøb i Unnaryd og Lidhult, hvor Unnaryd også har Alebo brunnshotell. Ca. 17 km til den fine badeplads ved Odensjö ved Bolmen, en af Sveriges største søer. Ca. 50 km til Ljungby, ca. 60 km til Halmstad og havet, ca. 60 km til westernlandet High Chaparral og ca. 70 km til Isaberg Mountain Resort med skiløb og sommeraktiviteter. Ca. 125 km fra Helsingborg og ca. 180 km fra Malmö.

Adresse Odensjö-Bohult 2, 341 72 Lidhult

Matrikelbetegnelse Ljungby Odensjö-Bohult 1:2

Grund 3 147 m², frikøbt naturgrund

Vand & afløb Privat vand fra brønd på naboejendommen med officialservitut (akt 0781-94/83.2). Pumpe og hydrofor står i naboens lade efter mundtlig aftale. Brønden er løbet tør én gang, under den svære tørke i 2018, men ellers ikke. Der er jern i vandet, så der bør monteres filter, hvis vandet skal bruges som drikkevand. Der foreligger ingen formel vandanalyse. Privat afløb til trekammerbrønd med ældre nedsivningsanlæg, som tømmes årligt. Ingen påbud i dag, men køberen må regne med, at afløbet skal opdateres på et tidspunkt.

Servitutter, fællesanlæg (GA), samfälligheder m.m. Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Vandledning. Akt 0781-94/83.2
Begunstiget: Ljungby Odensjö-Bohult 1:2. Belastet: Ljungby Odensjö-Bohult 1:3, Ljungby Saxnäs 1:12.

Officialservitut. Til fordel for ejendommen. Vej. Akt 0781-94/83.3
Begunstiget: Ljungby Odensjö-Bohult 1:2-3. Belastet: Ljungby Saxnäs 1:12.

Andel i Ljungby Odensjö-Bohult GA:1, fællesanlæg for vejen; der betales ingen afgift.

Pantebreve Ingen pantebreve

EJENDOMSVURDERING

Typekode 220, småhusenhed, bebygget

Vurderingsår 2024

Værdiår 1956

Vurderingsværdi I alt SEK 860 000, fordelt på småhusbygninger SEK 382 000, småhusgrund SEK 478 000

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



BYGNING

Bygningstype	1-plans fritidshus
Byggeår	1956
Om-/tilbygning	Tilbygning i gasbeton, beklædt med træ
Facade	Træbeklædning (skiftet for ca. 15 år siden)
Konstruktion	Træ, tilbygning i gasbeton
Fundament	Udeluftventileret krybekælder i beboelsesdelen, betonplade på jord (støbt gulv) i tilbygningen
Vinduer	Koblede dobbeltglasvinduer
Tag	Stål (skiftet for ca. 15 år siden)
Opvarmning	Direkte elvarme og brændeovn
Ventilation	Naturlig ventilation.
Bredbånd	Internet: 5G-dækning med ca. 3,5 Mbit/s ned og ca. 0,1 Mbit/s op, målt på stedet med Telenor-abonnement og Bredbandskollen. Alternativt findes Starlink satellitinternet, hvis man har brug for højere hastighed. Hardware koster SEK 3 990 (SEK 0 med 12 måneders binding) + SEK 390–559 pr. måned afhængigt af hastighed. Se: https://www.starlink.com/.
Øvrigt	Skorstensfejning: Juli 2026: glidebeskyttelseskrog ved tagfoden mangler. 20 A hovedsikring. Netselskab: E.ON.

ØVRIGE BYGNINGER

Terrasse ca. 40 m², vinkelformet, fra 2019.

ENERGIMÆRKE

Status	Ikke nødvendigt, fritidshus.

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

Opvarmning		El	10 000	Vand/afløb	1 700
Renovation	1 665	Fællesareal/GA		Vejafgift/sne	
Skorstensfejning	600	Forsikring	4 000	Vedligeholdelse	
Øvrigt					
				Årlig udgift i alt	**17 965**

Ud over de årlige omkostninger i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) SEK 6 450 (vurderingsværdi SEK 860 000), i alt SEK 24 415 pr. år.

Kommentar Disse omkostninger er baseret på sælgerens udgifter ved fritidsbrug. Installation af luft/luft-varmepumpe anbefales ved omfattende vinterbrug.

Netselskab E.ON

Elleverandør E.ON

Forsikring Fuldværdiforsikring i Länsförsäkringar

VEJBESKRIVELSE

Adresse: Odensjö-Bohult 2, 341 72 Lidhult. GPS-koordinater: N 56° 52.7940', E 13° 32.2203'. Decimal: 56.87990, 13.53701. RT90: 6308202.139, 1361725.101. For vejbeskrivelse og afstandsberegning fra der, hvor du er, kan du f.eks. bruge www.hitta.se og klikke på ”vägbeskrivning”.

ØVRIGT

Ejendommens pris er en såkaldt ”maxpris”, dvs. der bliver ingen budrunde ud over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budrunde op til maxprisen. Læs mere på hjemmesiden ”Om at købe et hus”: https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270.

Sø/badebro Badebro og båd ved Unnen på naturreservatets område – uformelt, ingen skriftlig ret.

Løsøre En del inventar og andet løsøre kan købes eller medfølge efter ønske og aftale med sælgeren.

Overtagelse Efter aftale

Afstande Sjö naturreservat ca. 1,5 km · Yasjöns badeplads ca. 5 km ad vej · Lidhult/Unnaryd ca. 11 km · Odensjö badeplads (Bolmen) ca. 17 km · Ljungby ca. 50 km · Halmstad ca. 60 km · High Chaparral ca. 60 km · Isaberg ca. 70 km · Helsingborg ca. 125 km · Malmö ca. 180 km

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler
Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktiskt kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemskuelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!

Copyright © Dette dokument er med hensyn til idé, tekst & layout beskyttet i henhold til lov om ophavsret - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkendt for F-skat
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr.: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde