Objektsbeskrivning
Odensjö-Bohult 2



Sjönära fritidshus från 1956 på ca 75 m² boarea plus ca 30 m² biarea i en tillbyggnad i gasbetong. Plåttak och ytterpanel bytta för ca 15 år sedan, terrass på ca 40 m² från 2019. Elvärme och rejäl vedkamin, sotat juli 2026. Enskilt vatten från brunn på grannens mark med officialservitut, avlopp till trekammarbrunn med äldre infiltration. Tomt på 3 147 m² som gränsar till naturreservat på två sidor, med klippt stig ned till Unnen, där brygga och båt kan användas på reservatets mark. Ca 5 km till Yasjöns badplats, ca 11 km till Lidhult och Unnaryd, ca 50 km till Ljungby och ca 125 km från Helsingborg.

Pris	2 500 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	3
Boarea	75 m² + biarea 30 m²
Tomtarea	3 147 m²

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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



INTERIÖR

Antal rum	3 varav 2 sovrum
Boarea	75 m² + biarea 30 m²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Odensjö-Bohult 2 vid Lidhult och Unnaryd är ett fritidshus från 1956 på ca 105 m² totalt, varav ca 75 m² boarea och ca 30 m² tillbyggd biarea i gasbetong, klädd med träpanel. Tak och ytterpanel byttes för ca 15 år sedan, så huset har fått en ordentlig uppgradering utvändigt, men det finns fortfarande en del som kan eller bör göras: på några ställen, där regnvatten stänker upp från marken, har panelen börjat bli lite mjuk igen, och en del av träet behöver algrensas och få lite färg. Den vinkelformade terrassen på ca 40 m² från 2019 är riktigt härlig och upphöjd med fin utsikt över tomten och skogen. Fönstren är kopplade tvåglasfönster i hela huset; de kan skrapas, kittas och målas eller bytas mot isolerglas. Uppvärmning med direktverkande el och en rejäl vedkamin. Sotaren var här i juli 2026; det finns rör i skorstenen och stege på taket, men en glidskyddskrok vid takfoten saknas. Huvudsäkringen är på 20 A, så det finns marginal för t.ex. luftvärmepump eller laddbox till elbil. Vattnet kommer från en brunn på grannens mark med officialservitut. Brunnen sinade en gång, under den svåra torkan 2018, men inte annars. Det finns järn i vattnet, och nuvarande ägare dricker det inte, så filter bör monteras om vattnet ska användas som dricksvatten. Något formellt vattenprov finns inte. Pump och hydrofor står i grannens lada enligt muntlig överenskommelse. Avloppet går till trekammarbrunn med en äldre infiltration, som töms årligen. Det finns inget föreläggande i dagsläget, men köparen får räkna med att avloppet kommer att behöva uppdateras i framtiden. Inomhusklimatet är lite instängt, så en luft-luftvärmepump (som också kan hålla grundvärme och styras via app/SMS) eller en eller två solcellsdrivna ventilatorer vore en bra investering.

Inomhus kommer man från terrassen in i en entré med trägolv, masonit i taket och lucka upp till vinden. Badrummet har äldre och enkel standard men fungerar, med handfat, duschkabin, WC och elvärme; heltäckningsmatta på golvet med klinker under. Därefter en liten mellangång och vardagsrum och kök i öppen planlösning, där en skiljevägg tagits bort. Här står vedkaminen. Köket har 50-talets lite lägre bänkhöjd, elspis, diskbänk, gamla skåp, diskmaskin, matplats, elvärme och kylskåp. Huvudsovrummet har nyare trägolv, elvärme och plats för dubbelsäng; i taket finns några fläckar från tiden innan nuvarande tak lades – endast kosmetiskt. Ett andra sovrum, lite större, har trägolv och elvärme. I den tillbyggda gasbetongdelen, som mer är av uthuskaraktär, finns ett rum med klinkergolv, elvärme och egen dörr, ett litet förråd, ett mellanrum med nya vattenrör, varmvattenberedare och golvbrunn, ett rum som kan användas som extra sovrum/förråd, ett teknik-/förrådsrum, verkstads-/förrådsrum med lucka till vinden, elcentralen och utgång till baksidan. En del inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enligt önskemål och avtal med säljaren.

Tomten är 3 147 m², friköpt, enslig och ostörd och ligger vid en liten grusväg där i stort sett bara de få lokala boende passerar, och fastigheten gränsar till naturreservat på två sidor. Den enda grannen är en dansk familj, vars gård ligger dold bakom träden – från huset skymtar man bara grannens lada. Mellan träden skymtar sjön Unnen, ca 100 m

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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



	från huset och ca 50 m från tomtgränsen, och en klippt stig leder ned till vattnet, där det finns en brygga (något medfaren av isen) och båt/kanot. Bryggan och stigen ligger på reservatets mark; det finns ingen skriftlig rätt, men reservatets tillsynsman känner till att de används, och så har det alltid varit. Inom några kilometer finns flera naturreservat, bl.a. Sjö naturreservat (ca 1,5 km) och Jättabergets domänreservat, som gränsar till området. Ca 5 km från huset till Yasjöns badplats med badbrygga, liten sandstrand och grillplats. Ca 11 km till inköp i Unnaryd och Lidhult, där Unnaryd även har Alebo brunnshotell. Ca 17 km till den fina badplatsen vid Odensjö vid Bolmen, en av Sveriges största sjöar. Ca 50 km till Ljungby, ca 60 km till Halmstad och havet, ca 60 km till westernlandet High Chaparral och ca 70 km till Isaberg Mountain Resort med skidåkning och sommaraktiviteter. Ca 125 km från Helsingborg och ca 180 km från Malmö.
Adress	Odensjö-Bohult 2, 341 72 Lidhult
Fastighetsbeteckning	Ljungby Odensjö-Bohult 1:2
Tomt	3 147 m², friköpt
Vatten & avlopp	Enskilt vatten från brunn på grannfastigheten med officialservitut (akt 0781-94/83.2). Pump och hydrofor står i grannens lada enligt muntlig överenskommelse. Brunnen sinade en gång, under den svåra torkan 2018, men inte annars. Det finns järn i vattnet, så filter bör monteras om vattnet ska användas som dricksvatten. Något formellt vattenprov finns inte. Enskilt avlopp till trekammarbrunn med äldre infiltration, som töms årligen. Inget föreläggande i dagsläget, men köparen får räkna med att avloppet kommer att behöva uppdateras i framtiden.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut. Förmån. Vattenledning. Akt 0781-94/83.2 Förmån: Ljungby Odensjö-Bohult 1:2. Last: Ljungby Odensjö-Bohult 1:3, Ljungby Saxnäs 1:12. Officialservitut. Förmån. Väg. Akt 0781-94/83.3 Förmån: Ljungby Odensjö-Bohult 1:2-3. Last: Ljungby Saxnäs 1:12. Andel i Ljungby Odensjö-Bohult GA:1, gemensamhetsanläggning för vägen; ingen avgift betalas.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 860 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 382 000 kr, småhusmark 478 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plans fritidshus
Byggår	1956. Tillbyggnad i gasbetong, träklädd
Fasad	Träpanel (bytt för ca 15 år sedan)

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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



Stomme	Trä, tillbyggnad i gasbetong
Grundläggning	Torpargrund och platta på mark
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade tvåglasfönster
Tak	Plåt (bytt för ca 15 år sedan)
Uppvärmning	Direktverkande el och vedkamin
Ventilation	Självdrag.
Tv & bredband	Internet: 5G-täckning med ca 3,5 Mbit/s ner och ca 0,1 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor-abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns Starlink satellitinternet, 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/.
Övrigt	Sotning juli 2026: glidskyddskrok vid takfot saknas. 20 A huvudsäkring. Elnätsbolag: E.ON.

ÖVRIGA BYGGNADER

Terrass ca 40 m², vinkelformad, från 2019.

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 700
Renhållning	1 665	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	4 000	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	**17 965**

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 450 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk.
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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



Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 500 000 kr och kontantinsats:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Kontantinsats	250 000	375 000	625 000
Lånebelopp	2 250 000	2 125 000	1 875 000
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	4 594	4 339	3 828
Driftskostnad	1 497	1 497	1 497
Fastighetsavgift	538	538	538
Netto boendekostnad per månad	**6 629**	**6 374**	**5 863**

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

VÄGBESKRIVNING

Adress: 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. 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.

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
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 © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

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

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

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