Gashult Norrgård 8 v. Annerstad



Villa fra 1939, ca. 120 m² boligareal + indrettet kælder på ca. 65 m², lade med garage, udestue og gæstehus. 63 950 m² grund med egen skov, hvor grunden går ned til Tranesjön. Meget naturskønt område. Filmvisning: https://youtu.be/PTRqVzjP0Ek

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 3 250 000 (ca. DKK 2 214 000 / ca. EUR 296 000)
Objekttype	Landejendom/Landbrug/Skov
Fokus	Fritid, skov
Areal	6 ha
Antal skifter	1

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

GENERELT OM EJENDOMMEN

Beskrivelse

Landvilla fra 1939 med mansardtag, ca. 120 m² boligareal plus skunkrum og en fuldt indrettet, tør kælder på ca. 65 m² med flisebelagt badeværelse, opholdsrum, værksted og bryggers. Termoruder i hele huset. Elvarme, brændekomfur og to brændeovne. Gravet brønd, godkendt kloak og fiber med aktivt abonnement. Lade på ca. 60 m² med tilbygget garage på ca. 36 m², udestue med infrarød varme, redskabsskur og udedas. Isoleret gæstehus på ca. 16 m² fra 2010 med luft-til-luft varmepumpe. 63 950 m² jord, hovedsageligt skov, der blev tyndet i 2025, og gode jagtmuligheder. Grunden går ned til den lille Tranesjön, ca. 3 km til Vännesjön og ca. 20 km til Bolmen. Ca. 115 km fra Helsingborg.

Gashult Norrgård 8 ved Annerstad er en landvilla fra 1939 med mansardtag, ca. 120 m² boligareal og desuden en række skunkrum, som giver mulighed for at indrette mere på førstesalen. Facaden er stående træbeklædning, et par af siderne er efterisoleret, og taget er af stål fra 2014. El-installationerne er danske, men med jord og udskiftet omkring år 2000. Under hele huset er der en fuldt indrettet kælder på ca. 65 m² med klinkegulv, hvide træpaneler i loftet og termoruder – tør, pæn og anvendelig. Man kommer ned både via en god udvendig trappe med egen dør og via en lille indvendig trappe fra entréen. I kælderen er der bryggers med vaskemaskine, tørretumbler, ekstra fryser, vaskekar, varmtvandsbeholder og hydrofor (ny 2026), depot/lille vinkælder, et pænt flisebelagt badeværelse med gulvvarme, toilet, håndvask, bruser, mekanisk ventilation og elektrisk håndklædetørrer, et hyggeligt opholdsrum med brændeovn og et gammeldags værkstedsrum med arbejdsbænk, 3-faset strøm/kraftstik og endnu en brændeovn. Her er også en gammel bageovn, som dog ikke er godkendt til brug. Den gravede brønd ligger i et hjørne af kælderen og er pænt indbygget. Den er aldrig løbet tør og har ifølge sælgerne godt vand, men der foreligger ikke en egentlig vandanalyse. Kloakken er fra år 2000 med trekammerbrønd og nedsivning og er godkendt af kommunen. Fiber fra Ljungby Fiber er indlagt med aktivt fritidsabonnement. Huset opvarmes med el samt brændekomfuret i køkkenet og de to brændeovne i kælderen; for at sænke varmeudgiften, især hvis man vil holde huset frostfrit om vinteren, anbefales en luft-til-luft varmepumpe i hovedhuset.

I stueetagen er der en tilbygget hovedindgang med glasveranda, hvor man kan sidde og se ud over det hele. Entré med klinker og et lille toilet med wc og håndvask. Køkkenet har trægulv, gips i loftet (gælder alle lofter), elkomfur, et flot gammelt brændekomfur, emhætte, køkkenvask, masser af skabe og køle-/fryseskab. Åben forbindelse direkte ind til spisestuen, som er rummelig og lys, har pænt trægulv og en sovesofa, så rummet kan fungere både som spisestue og gæsteværelse. Stuen har pænt trægulv; her er ikke noget ildsted, men skorstenen har flere kanaler, så det kan sandsynligvis lade sig gøre at etablere et. En bred og god trappe fører op til førstesalen med rummelig trappeafsats og tre soveværelser: to store soveværelser med plads til dobbeltseng og enkeltseng og et mindre i midten. Her er garderobeskabe og fire skunkrum. Inddrager man skunkrummene i boligarealet, kan man vinde ca. 20 m², men det er næppe nødvendigt med så god plads, som der allerede er. En del inventar og andet løsøre kan købes med eller medfølge efter ønske og aftale med sælger.

Ud over huset er der et velisoleret gæstehus fra 2010 på ca. 16 m² med overdækket terrasse på ca. 8 m². Her er laminatgulv, 1½-personsseng, køjeseng, luft-til-luft varmepumpe og en hems med et par ekstra sovepladser. Desuden er der en lade på ca. 60 m² i fin stand med opbevaring på loftet (god trappe op), brænderum, udedas, flere 3-fasede stik (f.eks. til brændekløver eller elbil), et lille garagerum med værkstedsplads og en tilbygget garage på ca. 36 m² på bagsiden til traktor, trailer mm. Bygget til laden er

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

der en indglasset udestue med infrarød varme på ca. 15 m², som forlænger sæsonen og er rigtig hyggelig, når det er lidt køligt. Endnu et skur med plads til opbevaring på ca. 18 m².

Ejendommen omfatter 63 950 m² (frikøbt), dvs. godt 6 ha, hvoraf det meste er skov. Skoven er velplejet og blev senest tyndet i 2025, hvor der også blev plantet lidt løvskov. Der er gode jagtmuligheder på vildsvin og rådyr, og de nuværende ejere er med i det lokale elgjagtlag. Det kan også være muligt for en køber at komme med i dette, men det kan ikke loves, da det også er et spørgsmål om personkemi. Grunden går ned til og gennem Tranesjön, en lille sø på knap 2 ha, som delvis ligger på ejendommen; søen ligger ca. 400 m fra huset. Fra gården er der udsigt over engene, og rundt om er der mest skov og natur. En lille asfalteret vej, der ikke er bredere end en grusvej, passerer ejendommen, og her kommer meget få biler – ikke generende. Et nabohus overfor bruges som fritidshus af danskere. Der er flere små brolagte terrasser og et lille bålsted. Meget naturskønt område med gode vandremuligheder og flere gode badesøer i nærheden, bl.a. ca. 7 km til den børnevenlige Össjöasjön, ca. 3 km til Vännesjön og ca. 10 km til badepladsen ved den større sø Mäen. Ca. 17 km til endnu en fin badeplads ved Björsjön ved Mästocka, hvor der også er et smukt naturreservat med lynghede. Ca. 2 km til Linebergs naturreservat, ca. 6 km til Rönnö naturreservat og ca. 15 km til det store Årshultamyrens naturreservat. Ca. 20 km til den store sø Bolmen og samme afstand til Gränsbygdens Köpcentrum, hvor man kan få alt, hvad man har brug for. Ca. 25 km til byen Knäred med butikker, Flammabadet svømmebad, Prästaskogens naturområde og åerne Krokån og Lagan. Ca. 30 km til Skogaby Golfklub og ca. 50 km til skibakken Vallåsen på Hallandsåsen med bikepark om sommeren og samme afstand til Kungsbyggets Äventyrspark med sommerrodelbane, zipline mm. om sommeren. Ca. 50 km til Halmstad og havet. Ca. 115 km fra Helsingborg og ca. 170 km fra Malmø.

OBS! Ejendommen ligger i et tyndt befolket område, hvor der kræves erhvervelsestilladelse (förvärvstillstånd) fra Länsstyrelsen i Kronobergs län. Ansøgningsgebyret på SEK 5 200 betales af køberen og refunderes ikke ved afslag. Normal sagsbehandlingstid er ca. 30 dage, og handlen er naturligvis betinget af, at køberen får erhvervelsestilladelse.

Adresse	Gashult Norrgård 8, 341 74 Annerstad
Matrikelbetegnelse	Ljungby Gashult 2:17
Servitutter, fællesarealer, GA m.m.	Aftaleservitut. Byrde. Vej. Akt 07-IM2-2000/4529.1. Til fordel for: Ljungby Gashult 2:8. Byrde på: Ljungby Gashult 2:17. Servitutvejen ligger i den anden ende af grunden, modsat huset.

EJENDOMSVURDERING

Typekode	120, Bebyggd landbrugsejendom
Vurderingsår	2023
Vurderingsværdi	I alt SEK 1 213 000, fordelt på skov SEK 572 000, småhusbygninger SEK 441 000, småhusgrund SEK 200 000

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



AREAL

Vurderet areal	I alt 6 ha fordelt på skov 6 ha

BEBOELSESBYGNINGER

Beboelseshus

Bygningstype	Beboelseshus
Byggeår	1939
Facade	Stående træbeklædning
Fundament	Kælder/beton
Vinduer	Termoruder i hele huset inkl. kælderen
Tag	Stål (2014)
Opvarmning	Direkte elvarme, brændekomfur i køkkenet og to brændeovne. Luft-til-luft varmepumpe i gæstehuset
Ventilation	Naturlig ventilation samt mekanisk ventilation i badeværelset
TV & bredbånd	Fiber, Ljungby Fiber, fritidsabonnement SEK 553/år
Bygning øvrigt	Landvilla fra 1939 med mansardtag, ca. 120 m² boligareal, skunkrum og fuldt indrettet kælder ca. 65 m². Facade: stående træbeklædning. Tag: stål (2014). Fundament: kælder/beton. Vinduer: termoruder i hele huset inkl. kælderen. Tilbygget hovedindgang med veranda.
Vand & kloak	Privat vand fra egen gravet brønd i kælderen, hydrofor ny 2026. Brønden er ikke løbet tør og har ifølge sælgerne godt vand, men der foreligger ikke en egentlig vandanalyse. Privat kloak til trekammerbrønd med nedsivning fra år 2000, godkendt af kommunen.

INTERIØR

Antal rum	5 heraf 3 soveværelser
Boligareal	120 m² + øvrigt areal 65 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



DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

Opvarmning		El	12 557	Vand/afløb	1 725
Renovation	2 519	Fællesareal/GA		Vejafgift/sne	
Skorstensfejning	1 037	Forsikring	5 593	Vedligeholdelse	
Øvrigt	553				
				Årlig udgift i alt	**23 984**

Elforbrug 3 169 kWh/år

Netselskab E-On

Elleverandør E-On

Gæstehus

Bygningstype Gæstehus

Byggeår 2010

Opvarmning Luft-til-luft varmepumpe

Bygning øvrigt Fra 2010, ca. 16 m², velisoleret, overdækket terrasse, laminatgulv, 1½-personsseng, køjeseng, hems med ekstra sovepladser, luft-til-luft varmepumpe

ØKONOMIBYGNINGER

Garage
Tilbygget garage på bagsiden af laden ca. 36 m² (til traktor, anhænger mm), samt lille garagerum med værkstedsplads i laden.

Lade
Ca. 60 m² med loftsopbevaring, 3-faset strøm/kraftstik, lille garagerum med værkstedsplads samt tilbygget garage på bagsiden ca. 36 m²

Udestue
Bygget til laden, med infrarød varme

Øvrige økonomibygninger
Redskabsskur ca. 18 m². Udedas i et rum i laden.

DRIFT OG FORSIKRING

Driftsomkostning Ud over driftsomkostningerne kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) SEK 4 808.

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

Kommentar	El (E.ON, 1. juni 2025–31. maj 2026): SEK 12 557; prognose 2026 iflg. E.ON: 3 169 kWh/år · Forsikring (Länsförsäkringar Kronoberg, 2026): SEK 5 593 · Slamtømning (Ljungby kommun): SEK 1 725 · Renovation (Ljungby kommun): SEK 2 519 · Skorstensfejning (SIMAB): SEK 1 037 · Bredbånd (Ljungby Fiber): SEK 553 · Ejendomsskat (fastighetsavgift): SEK 4 808.
Elforbrug	3 169 kWh/år
Netselskab	E-On
Elleverandør	E-On
Forsikringsselskab	Länsförsäkringar

VEJBESKRIVELSE

Adresse: Gashult Norrgård 8, Annerstad. GPS (WGS84, decimal): 56.660934, 13.491428. RT90: X 6283920, Y 1358123. Til kørselsvejledning kan man f.eks. bruge www.hitta.se.

KONTAKT

For mere information kontakt:



Ansvarlig mægler
Jens Christian Nielsen
reg. ejendomsmægler
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

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

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