Fritidshus - Pershult 248 ved Hishult.



Rummeligt torp på 126 m² fra 1938 med åben pejs og en stor terrasse med udsigt over engene. På gården er der et lille gæstehus, garage med brænderum og hobbyplads samt en hundegård. Egen brønd og godkendt afløb. De 5 980 m² er en natur- og skovgrund med overvejende løvskov, roligt og beskyttet mod indkig ved en lille asfalteret vej, som snerydes. Huset fungerer, som det er i dag, og kan opdateres i eget tempo. Ca. 4 km til Oxhultasjön og ca. 7 km til Hishult med butik og kunsthal. Ca. 64 km fra Helsingborg.
Filmrundvisning: https://youtu.be/y3Au9gXtjrM

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 1 295 000, maksimalpris eller bud
Objekttype	Torp/fritidshus
Antal værelser	4
Boligareal	126 m²
Grundareal	5 980 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	4, heraf 3 soveværelser
Boligareal	126 m²
Arealkilde	Arealoplysninger ifølge ejendomsvurderingen.

GENERELT OM EJENDOMMEN

Beskrivelse

Pershult 248 ved Hishult er et torp/fritidshus fra 1938, som er flyttet til stedet og tilbygget i flere omgange. Boligarealet er 126 m² i ét plan med fire værelser, heraf tre soveværelser. Terrasse på ca. 30 m², bygget for omkring 10 år siden, med fin udsigt. På gårdsiden er der desuden en lille terrasse på ca. 6 m². Huset har nyere yderbeklædning. Det står på krybekælder og har ståltag fra omkring 2005. Der er inspektionslemme både til loftet og til rummet under huset, så konstruktionen kan efterses. Vinduerne er koblede tolagsvinduer med sprosser. De fleste er i acceptabel stand, men panoramavinduerne skal skiftes på sigt. Opvarmning sker med direkte el og brænde. I stuen er der en åben pejs med Keddy-indsats fra omkring 2020, og på grunden er der rigeligt med eget brænde. For den, der vil bruge huset mere om vinteren, kan en luft-til-luft-varmepumpe være et godt supplement til at holde grundvarme til en rimelig pris. Vandet kommer fra egen gravet brønd, som ikke er løbet tør. Vandet er ikke analyseret og indeholder lidt jern. En vandanalyse og eventuelt et filter kan være en god idé. Toilettet er tilsluttet en lukket tank på 3 m³ fra 2017. Bade-, opvaske- og vaskevand (BDT) ledes til en ældre to- eller trekammerbrønd med nedsivning via stenkiste. El-tavlen er ældre med porcelænssikringer. Fiber er ført frem i vejen, men er ikke trukket ind i huset.

Fra gårdsiden kommer man ind i et lille vindfang ved køkkenindgangen med en nyere todelt dør, træpaneler i loftet og laminatgulv. Køkkenet har laminatgulv, træpaneler i loftet, spiseplads, godt med skabe og hylder, køle-/fryseskab og en ekstra fryser samt ældre elkomfur. Køkkenet er ældre med lav bordhøjde, men fungerer fint; bordhøjden kan hæves, eller køkkenet kan skiftes på sigt. Stuen ligger i den tilbyggede del og er stor, med god loftshøjde, synlige bjælker i loftet og trægulv. Her er den åbne pejs med Keddy-indsats, elvarme og dør ud til terrassen. Soveværelse 1 har nyere laminatgulv, plads til dobbeltseng, garderobe og elvarme. Gulvet er lidt ujævnt, hvilket ikke er usædvanligt i et gammelt hus. Hovedindgangen nås fra terrassen. Entréen har trægulv med sivmåtte, store garderober, lem til loftet og el-tavlen. Badeværelset har toilet, håndvask, bruser, elvarme og vandvarmer. Det er blevet frisket op, men er ikke bygget efter nutidens byggeregler. Gulvet er af laminat, væggene er delvis tapetserede, og bruseafdelingen har en ældre vådrumsmåtte og en høj kant. Badeværelset fungerer fint, men ville have godt af en renovering med rigtig vådrumsmåtte på gulv og vægge. Det største soveværelse har trægulv med væg-til-væg-tæppe ovenpå, dobbeltseng, elvarme og god garderobeplads. Inden for ligger et mindre rum med væg-til-væg-tæppe, garderobe og elvarme. I dag bruges det mest som opbevaringsrum med sovesofa, men det egner sig også som børne- eller gæsteværelse eller som walk-in closet. Samlet set er huset rummeligt og kan tages i brug fra første dag. Standarden er flere steder ældre, og meget kan opdateres kosmetisk efter egen smag. De fleste møbler og andet løsøre kan købes med eller medfølge efter ønske og aftale med sælgerne.

Gæstehuset er på ca. 8 m² og har ståltag, trægulv og træpaneler på væggene, sovesofa, lille garderobe, el og elvarme. Loftshøjden er lav og vinduet et etlagsvindue,

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



så gæstehuset egner sig primært til sommer- og sæsonbrug. Udhuset på ca. 50 m² har ståltag og rummer garage med støbt gulv, el og garageport samt brænderum og god plads til hobby og værksted. Det er ikke isoleret, og et par brædder i beklædningen skal skiftes. Ved udhuset er der også en lille hundegård.

Grunden er på 5 980 m² (frikøbt) og består af natur- og skovgrund med overvejende løvskov, som strækker sig et godt stykke ned bag huset. Mod vejen er der buske og stengærder, og udsigten går ud over de omkringliggende enge. En enkelt nabo kan skimtes mellem træerne, men beliggenheden er godt beskyttet mod indkig. Forbi grunden går en smal asfalteret vej, som snerydes, så huset kan nås hele året. Trafikken er meget begrænset. Nærmeste indkøbsmuligheder findes i Hishult, ca. 7 km væk. Her ligger også den berømte Hishult Konsthall. Ca. 4 km til Oxhultasjön med ruinerne efter herregården Sjöboholm på en halvø i søen – et fint udflugtsmål. Søen har ingen officiel badeplads, men man kan sagtens bade der. Sjöaltesjöns badeplads ligger ca. 7 km væk, og der er ca. 15 km til Örkelljunga og en fin badeplads ved Hjälmsjön. Ca. 10 km til Kungsbygget Äventyrspark med rodelbane, zipline mm. om sommeren og ca. 12 km til Vallåsen Bike-Park og skibakke på Hallandsås. Ca. 21 km til Laholm og ca. 26 km til Båstad og havet. Ca. 64 km fra Helsingborg og ca. 120 km fra Malmö.

Adresse	Pershult 248, 312 98 Våxtorp
Matrikelbetegnelse	Laholm Persilt 2:23
Grund	5 980 m² (frikøbt)
Udeplads	Terrasse på ca. 30 m², bygget for omkring 10 år siden, med fin udsigt. På gårdsiden er der desuden en lille terrasse på ca. 6 m².
Vand & afløb	Vandet kommer fra egen gravet brønd, som ikke er løbet tør. Vandet er ikke analyseret og indeholder lidt jern. En vandanalyse og eventuelt et filter kan være en god idé. Toilettet er tilsluttet en lukket tank på 3 m³ fra 2017. Bade-, opvaske- og vaskevand (BDT) ledes til en ældre to- eller trekammerbrønd med nedsivning via stenkiste.
Pantebreve	4 stk., i alt SEK 400 000

EJENDOMSVURDERING

Typekode	220, småhusenhed, helårsbolig for 1-2 familier
Vurderingsår	2024
Vurderingsværdi	I alt SEK 848 000, fordelt på småhusbygninger SEK 608 000, småhusgrund SEK 240 000

BYGNING

Bygningstype	1-plans hus
Byggeår	1938

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



Facade	Stående træbeklædning
Konstruktion	Træ
Fundament	Udeluftventileret krybekælder
Sokkel	Beton
Etageadskillelse	Træ
Vinduer	Koblede tolagsvinduer med sprosser
Tag	Ståltag fra omkring 2005
Opvarmning	Direkte el og brænde. Åben pejs med Keddy-indsats fra omkring 2020.
Ventilation	Naturlig ventilation
TV & bredbånd	Internet: 5G-dækning med ca. 26 Mbit/s download og ca. 3 Mbit/s upload, målt på stedet med Telenor-abonnement og Bredbandskollen. Fiber er ført frem i vejen, men er ikke trukket ind i huset. 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/
Renoveringer	Nyere yderbeklædning.

ØVRIGE BYGNINGER

Gæstehuset er på ca. 8 m² og har ståltag, trægulv og træpaneler på væggene, sovesofa, lille garderobe, el og elvarme. Loftshøjden er lav og vinduet et etlagsvindue, så gæstehuset egner sig primært til sommer- og sæsonbrug. Udhuset på ca. 50 m² har ståltag og rummer garage med støbt gulv, el og garageport samt brænderum og god plads til hobby og værksted. Det er ikke isoleret, og et par brædder i beklædningen skal skiftes. Ved udhuset er der også en lille hundegård.

ENERGIMÆRKE

Status	Ikke påkrævet

DRIFTSOMKOSTNINGER (SEK/ÅR)

Opvarmning		El	10 000	Vand/afløb	2 000
Renovation	1 979	Fællesareal/GA		Vejafgift/sne	
Skorstensfejning	589	Forsikring	4 590	Vedligeholdelse	
Øvrigt					
				Årlig udgift i alt	**19 158**

Ud over de årlige omkostninger i alt kommer udgift til ejendomsafgift (fastighetsavgift) SEK 6 360.

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	Omkostningerne er baseret på sælgernes omkostninger ved normalt fritidsbrug. Den faktiske udgift afhænger af, hvordan huset bruges; ved omfattende vinterbrug anbefales en luft-til-luft-varmepumpe.
Elforbrug	3 500 kWh/år
Netselskab	Södra Hallands Kraft
Elleverandør	Södra Hallands Kraft
Forsikring	Fuldværdiforsikring i Länsförsäkringar

BOLIGUDGIFT (SEK/MD.)

Udgift ved slutpris SEK 1 295 000 og udbetaling:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Udbetaling	129 500	194 250	323 750
Lånebeløb	1 165 500	1 100 750	971 250
Netto renteudgift ved 3 % rente	2 040	1 926	1 700
Driftsomkostning	1 597	1 597	1 597
Ejendomsafgift	530	530	530
Netto boligudgift pr. måned	**4 167**	**4 053**	**3 827**

Beregningen er et estimat baseret på en svensk køber, der låner i en svensk bank, med 2 købere, 3 % rente og 30 % skattereduktion i indkomstarten kapital. For en udenlandsk køber er det normalt ikke muligt at låne i en svensk bank, så beregningen er ikke direkte relevant for udenlandske købere og er kun vejledende. For en personlig beregning af boligudgiften, kontakt mægleren.

VEJBESKRIVELSE

Adresse: Pershult 248, Våxtorp. GPS-koordinater: N 56° 23.3513', E 13° 14.8860'. Decimal: 56.38919, 13.24810. RT90: 6254202.721, 1342079.176. 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 "maksimalpris", dvs. at der ikke bliver budgivning over denne pris. Det er naturligvis tilladt at afgive et bud under den annoncerede pris, men så kan der blive budgivning op til maksimalprisen. Læs mere på hjemmesiden "Om at købe et hus": https://www.oedegaarde.dk/Kopa/S13270

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