



Gård - Bälhult 106, Landeryd.



Gård med renoverat hus med anor från 1850 på ca. 130 m² i gott skick. Kök, badrum, ytskikt m.m. är renoverat 2017-2022. Fiber finns. Två uthus på ca. 50 m² vardera, där det ena har gammal inredning och skulle kunna bli gästhus, en används nu till verkstad och lagring. Två fristående garage. Solceller täcker elförbrukningen i sommarhalvåret. Vatten från egen borrhälsbrunn och nytt avlopp från 2022. 19,3 ha. tomt helt ner till Kråkåsjön med stig helt ner till sjökanten. God småviltjakt med vildsvin och hjort och fri älgkalv på 5 dagar. Jakten är fri för köparen, inte del i jaktlag i dag, men möjlighet finns. Ca. 4 hektar betesmarker i anslutning till huset med goda möjligheter för att skapa en hästgård. Ca. 11 km. från Hyltebruk, ca. 45 km. från Ullared/GeKås och ca. 135 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/6OGYIDNeLEk>

Pris	3 750 000 kr max eller bud
Objekttyp	Jakt, Hästgård, Fritid
Inriktning	Fritid, hästgård, skog
Areal	19,4 ha
Antal skiften	1



ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Bälhult 106 vid Landeryd är en gård med mangårdsbyggnad med anor från omkring 1850, byggd i liggande timmer, på ca. 130 m² boyta. Fristående upphöjd terrass på ca. 15 m² från 2021 med strålande utsikt över tillhörande ängar och skog mot sydväst. Huset är i gott skick och har genomgått omfattande renovering mellan 2017-2022 med bl.a. fiber indraget, nytt badrum, nytt kök, de flesta golv och ytskikt, inredning av uterum till extra sovrum, luftvärmepump och etablering av redundant solcellsanläggning med batteri, så huset drivs av egen el i sommarhalvåret. Bra tak med betongpannor på huvudhuset och plåttak på tillbyggnader. Utvändigt är det mesta av huset nymålat, men det saknas lite ännu. Kopplade fönster i det mesta av huset och enstaka nya isolerglasfönster. Uppvärmning med öppen spis i vardagsrummet med effektiv Keddy insats och därutöver ny (2022) luftvärmepump och kompletterat med direktverkande element. Vatten från egen borrhälsbrunn med filter och avlopp till ny trekammarbrunn med infiltration (2022). Huset består av hall med laminatgolv, solar inverter och batteri. Helkaklat badrum utan golvvärme med WC, handfat, dusch och tvättmaskin. Rymligt kök med laminatgolv, synliga bjälkar i taket, matplats med vacker utsikt över landskapet, luftvärmepumpens innerdel, trappa till övervåning, gott om skåp, induktionshäll, ugn, diskbänk, liten diskmaskin, mikro och kyl/frys. Sovrum 1 med laminatgolv, två enkelsängar och garderob. Stort vardagsrum med laminatgolv, synliga bjälkar i taket och stor öppen spis med Keddy insats. Sovrum 2 i f.d. uterum med laminatgolv och dubbelsäng. Sovrum 3 i f.d. hall med laminatgolv, enkelsäng, garderob och möjlighet att öppna upp för utgång om man vill (dörr bländad, men finns kvar). På övervåningen finns stor möblerbar trapphall med laminatgolv och flera garderober i kattvindarna, där man kan se timmerkonstruktionen och breda gamla golvplank, om man vill bringa dessa fram igen. Sovrum 4 med laminatgolv och inbyggd garderob. Sovrum 5 med laminatgolv och inbyggd garderob. På övervåningen är takhöjden ca. 1,90 m. men möjligheten finns att inreda upp i nocken för bättre takhöjd om man vill. Ca. 2,10 m. takhöjd i bottenvåningen. En del möbler och andra inventarier kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett brygghus/torp på ca. 50 m², byggt i liggande timmer och med bra plåttak. Huset används i dag som verkstad och uthus, men skulle även kunna inredas/renoveras till gäststuga. Källare med vatteninstallationer och filter. Huset består av rum med gammal eldstad med bakugn och trappa till övervåningen. Gammalt kök med Norrahammar vedspis. Vardagsrum som nu är verkstad med gammal rörspis. Litet skaffereri. Oinredd vind. Fungerande el finns i huset med 3-fas kontakt. Skorstenen är nedplockad under tak, så eldstäderna är inte användbara i dag. Uthus på ca. 50 m² med plåttak. Här finns gott om plats för lagring av ved och byggnadsmaterial. El har funnits men det finns ingen ledning hit i dag. Ca. 20 m² av uthuset består av garage, där det nu står en ATV med div. tillbehör för att klippa gräs på ängarna m.m. Skjutplats finns också i garaget. Nytt plåtgarage på ca. 15 m² med plats för en bil. Gammal garagebyggnad på ca. 15 m² med eternittak. Denna byggnad används nu som vedbod.

193 787 m² eller ca. 19,3 hektar eller ca. 39 tunnland tomt i ett långt skifte hela vägen ner till Kråkåsasjön, som ligger ca. 1 km. från bostadshuset, med ca. 300 m. strandremsa ner till sjön. Det finns gångstig helt ner till sjökanten, som även är farbar med ATV. Det finns ingen badplats eller brygga i dag, men man kunde med fördel etablera en flytbrygga. Mycket goda möjligheter för småviltjakt med god tillgång på vildsvin och hjort. Man har även fri älgkalv på fem dagar. Jakten är fri för köparen och fastigheten är inte med i jaktlag i dagsläget, men möjligheten finns om köparen önskar. Närmast byggnaderna är det ca. 4 hektar ängsmarker och lite insprängd blandad skog med en del lövskog. Gott om bete för hästar och får och även gott om mark för att odla



till självhushållning om man önskar. Tomten är som smalast omkring huset och så svänger den skarpt och vidgar ut sig ju närmare sjön man kommer. Det finns ett område med mosse ungefär i mitten på tomten på ca. 2 hektar där man kan se tjäder och strax innan mossen genomlöpes tomten av Spelarebäcken. Helt nere vid sjön finns ett område med ca. 10 år gammal ungskog och annars är det övervägande 50-60 årig granskog. Enligt taxeringsuppgifterna finns det 14 hektar skog med virkesförråd på 1 666 m³sk. Det finns äldre skogsbruksplan från 2016, men denna omfattar även annan fastighet, som inte ingår i försäljningen, så den är inte så relevant, men kan visas av säljaren under visning om så önskas. Ca. 6 km. till badplats i Stora Skärhultasjön. Ca. 11 km. till Hyltebruk samhälle med det mesta man behöver. Ca. 45 km. till Ullared och berömd shopping i GeKås. Ca. 53 km. till skidbacken Isaberg Mountain Resort, där det även finns många sommaraktiviteter och ungefär samma avstånd till westernlandet High Chaparral. Ca. 60 km. till Halmstad, havet och färjan till Grenå. Ca. 135 km. från Helsingborg och ca. 195 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Hallands län. Ansökningsavgift på 4 600 kr betalas av köparen och återbetalas ej vid avslag. Normal handläggningstid är ca. 30 dagar och affären villkoras givetvis av att förvärvstillstånd beviljas för köparen.

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>.

Adress	Bälhult 106, 314 94 LANDERYD
Fastighetsbeteckning	Hylte Bälhult 1:5
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Gemensamhetsanläggningar: Andel i samfälligheter Hylte Bälhult S:1 och S:2.

TAXERING

Typkod	120, Lantbruksenhet, bebyggd
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 2 044 000 kr, fördelat på betesmark 75 000 kr, ekonomibyggnader 28 000 kr, impediment 8 000 kr, skog 1 029 000 kr, småhusbyggnader 624 000 kr, småhusmark 230 000 kr, övrigt 50 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 21 ha fördelat på bete 3 ha, impediment 2 ha, skog 14 ha, åker 1 ha, övrigt 1 ha

BOSTADSBYGGNADER

JC-000776

Sida 3 av 7



Bostadsbyggnad

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och en del isolerglas
Tak	Betongpannor
Uppvärmning	Luftvärmepump, ved och el.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Fiber indraget med Net@Once med 485 Mbit/s ner och 250 Mbit/s upp.
Vatten & avlopp	Vatten från egen borrard brunn på tomten. Vattenfilter är monterat 2022. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2022.

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 5 sovrum
Boarea	130 m ²

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2017-01-15
Energiklass	Byggnaden har energiklass C på en skala A-G.
Kommentar	Energideklaration från 2017 finns och där har fastigheten energiklass C. Sedan dess har luftvärmepump tillkommit och solcellerna, så i dag skulle energiklassen vara A.





DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	0	El	5 500	Vatten/avlopp	1 000	
Renhållning	2 240	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	550	Försäkring	5 829	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	15 119

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid helårsbruk. Ved till extra uppvärmning kommer från egen skog. El från egna solceller täcker i stort sett hela förbrukningen under sommarhalvåret från april till september. Solceller körs redundant och kan ge 3,5 kW effekt som mest och kopplat till 4,8 kWh litium jon batteri för lagring. El köps från elnätet under vinterhalvåret. Energideklaration från 2017 finns och där har fastigheten energiklass C. Sedan dess har luftvärmepump tillkommit och solcellerna, så i dag skulle energiklassen vara A.

Elförbrukning 1 373 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör Stockholms Elbolag

EKONOMIBYGGNADER

Brygghuset

Torp på ca. 50 m², byggt i liggande timmer och med bra plåttak. Huset används i dag som verkstad och uthus, men skulle även kunna inredas/renoveras till gäststuga. Källare med vatteninstallationer och filter. Huset består av rum med gammal rörspis och trappa till övervåningen. Gammalt kök med Norrahammar vedspis. Vardagsrum som nu är verkstad med gammal rörspis. Litet skafferi. Öinredd vind. Fungerande el finns i huset med 3-fas kontakt. Skorstenen är nedplockad under tak, så eldstäderna är inte användbara i dag.

Uthus med garage

Uthus på ca. 50 m² med plåttak. Här finns gott om plats för lagring av ved och byggnadsmaterial. El har funnits men det finns ingen ledning hit i dag. Ca. 20 m² av uthuset består av garage, där det nu står en ATV med div. tillbehör för att klippa gräs på ängarna m.m. Skjutplats finns också i garaget.

Plåttgarage

Nytt plåttgarage på ca. 15 m² med plats för en bil.

Gammalt garage

Gammal garagebyggnad på ca. 15 m² med eternittak. Denna byggnad används nu som vedbod.



DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad 15 119 kr

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 405 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid helårsbruk. Ved till extra uppvärmning kommer från egen skog. El från egna solceller täcker i stort sett hela förbrukningen under sommarhalvåret från april till september. Solceller körs redundant och kan ge 3,5 kW effekt som mest och kopplat till 4,8 kWh litium jon batteri för lagring. El köps från elnätet under vinterhalvåret. Energideklaration från 2017 finns och där har fastigheten energiklass C. Sedan dess har luftvärmepump tillkommit och solcellerna, så i dag skulle energiklassen vara A.

Elförbrukning 1 373 kWh/år

Nätbolag E-On

Elleverantör E-On

Försäkringsbolag Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 750 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	562 500	750 000	937 500
Lånebelopp	3 187 500	3 000 000	2 812 500
Netto räntekostnad vid 5 % ränta	9 297	8 750	8 203
Driftskostnad	1 260	1 260	1 260
Fastighetsavgift	534	534	534
Netto boendekostnad per månad	11 091	10 544	9 997

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

NUVARANDE ÄGARE

Ulf Peter Nordenstam

VÄGBESKRIVNING

Adress: Bälhult 106, Landeryd. GPS-koordinater: N 57° 4.0925', E 13° 17.0899'. Decimal: 57.06821, 13.28483. RT90: 6329702.609, 1347129.853. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex www.hitta.se och klicka på "vägbeskrivning".



KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk