



## Fritidshus - Bassalt 11, Knäred.



*Fritidshus med helårsstandard från 1968, tillbyggt 1998, på ca. 100 m<sup>2</sup> boyta + 35 m<sup>2</sup> isolerat uterum, inbyggt garage på ca. 20 m<sup>2</sup> och även inbyggd vedbod på ca. 10 m<sup>2</sup>. Terrass mot sydost på ca. 24 m<sup>2</sup> med två paviljonger och två stensatta terrasser mot sydväst på ca. 20 m<sup>2</sup> vardera. Huset är löpande renoverat och redo att använda, även om det finns kosmetisk renovering om man vill. Två badrum och en bastu. Borrbrunn med bra vatten. Godkänt avlopp och skorsten. 2 134 m<sup>2</sup> enslig trädgårdstomt 100 m. från Lagan och ca. 7 km. till Knäred samhälle. Ca. 85 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/3q8-s4pm3is>*

**Pris** 1 495 000 kr max eller bud.

**Objekttyp** Fritidshus

**Antal rum** 4

**Boarea** 100 m<sup>2</sup> + biarea 55 m<sup>2</sup>

**Tomtare** 2 134 m<sup>2</sup>

### INTERIÖR



**Antal rum** 4 varav 3 sovrum

**Boarea** 100 m<sup>2</sup> + biarea 55 m<sup>2</sup>

*Areauppgiften kommer från föreningen, säljaren, tidigare säljare eller från en uppmätning. Säljaren kan inte garantera att areauppgiften är korrekt varför köparen nu uppmanas att kontrollmäta areauppgiften om den är väsentlig för köparen.*

**Areakälla** Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegegn

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

### Beskrivning

Bassalt 11 v. Knäred är ett välskött fritidshus på ca. 100 m<sup>2</sup> boyta från 1965, tillbyggt 1998 och löpande renoverat med nyare klädselpanel och taket med betongpannor är omlagt 2004. Stort isolerat uterum på ca. 35 m<sup>2</sup> med pentry, vedrum på ca. 10 m<sup>2</sup> och även inbyggt garage på ca. 20 m<sup>2</sup>, med ingång direkt från garaget till huset. Terrass mot sydost på ca. 24 m<sup>2</sup> med två paviljonger och utgång från uterummet. Två stensatta uteplatser mot sydväst på ca. 20 m<sup>2</sup> vardera, så man kan följa solen hela dagen. Övervägande isolerglasfönster med några kopplade dubbelglas och stora panoramafönster mot trädgården och skjutbart fönsterparti mot uterummet och vidare ut till paviljongerna. Uppvärmning sker via luftvärmepump (2015) med fjärrstyrning, direktverkande element och en effektiv braskamin med glaslucka och stålskorsten (sotad och godkänd 2024). Vatten tas från egen borrhälsbrunn (28 m) och avloppet leds till trekammarbrunn med infiltration, inspekterat av kommunen 2021. Huset har två badrum, båda med WC, dusch och handfat, båda med elektrisk golvvärme och det ena med tvättmaskin. Entrén är rymlig med klinkergolv och takfönster och ena ändan används som gästrum med bäddsoffa, där man kan spänna upp draperi vid behov. Två sovrum, båda med dubbelsäng, heltäckningsmatta och garderober. Hall med utgång till garaget, bastu och det ena badrummet, som även har tvättmaskin och torktumlare. Köket har plastmatta, elspis med keramisk håll, spisfläkt, nyare diskmaskin, mikro och kylskåp. Intill köket finns ett skafferi med frys. Andra badrummet har våtrumsmatta i en del med WC och handfat och helkaklat i duschen. Skåp med varmvattenberedare. Vardagsrum och matsal i öppen förbindelse till köket med parkettgolv, träpanel i taket och stora skjutdörrar mot uterummet. Här finns även braskamin och luftvärmepump, samt ventilationsfläktar för jämn värmefördelning. Uterummet har laminatgolv, litet pentry med diskbänk och skåp, matplats och loungehörna samt skjutbara glaspartier ut mot terrassen. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja enl. önskemål och avtal med säljaren.

2 134 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgårdstomt vid stort sett ofrafikerad grusväg, utan genomfart, och med ca. 200 m. till närmaste fritidsgranne som inte syns alls. Tomten är kuperad med flera nivåer, men utjämnad och plan, då säljarna haft besök av husvagnar på väg längre upp i landet. Vackra stengårdsgårdar runt och på tomten. Runt tomten är det övervägande blandad lövskog med vacker bokskog ner mot ån Lagan, med stig genom skogen. Riktigt mysig stämning på platsen och i området i stort, med massor av upplevelsemöjligheter i närområdet. Ca. 100 m. till den stora ån Lagan, där den breder ut sig till en sjö, med goda bad, fiske och kanotmöjligheter. Ca. 500 m. till vattenkraftverk, där det också är relativt lätt komma ner till ån. Ombyggnad av kraftverket, så det kommer under mark, planeras om ca. 5 år, men byggtrafik passerar inte denna fastighet och kommer inte påverka av betydelse. Ca. 2,6 km. söder om fastigheten finns en vindkraftspark, men den kan varken ses eller höras på detta avstånd. Ca. 2 km. från väg 15 och järnväg mot syd, som kan anas i fjärran under vissa vind och väderförhållanden, men inte störande. Ca. 7 km. till Knäred samhälle med



affärer, bank, skola, vårdcentral, det mysiga Prästaskogens naturreservat vid "Kvarnfallet" i Krokån (biflod till Lagan) och utomhusbadet Flammabadet med camping och kanotuthyrning m.m. Ca. 9 km. till Gränsbygdens köpcentrum med allt man kan behöva av inköp. Ca. 17 km. till Markaryd med flera inköpsmöjligheter och flera badplatser i Getesjö och Lokasjön samt mysig vandringsled på Hålsans Stig mellan sjöarna. Ca. 9 km. till fin badplats i "Store Sjö" vid Hishult och ca. 15 km. från "Härliga Hjørnered" och Hjørneredssjöarna med storslagen natur, museumsgården "Vippentorpet", badplatser och kanotuthyrning. Området runt Knäred bjuder i det hela taget på en rik variation av kultur och natur som t ex Kulturresevatet vid "Bollaltebygget", vattenfallet "Flammafallet" i Krokån, naturreservat Mästocka ljunghed, naturreservat Rönnö, vandringsleden Hallandsleden och mycket annat. Ca. 20 km. till Skogaby golfklubb, ca. 35 km. från skidbacken Vallåsen med Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till havet och Sveriges längsta sandstrand i Mellbystrand. Ca. 40 km. från Halmstad och färjan till Grenå, ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

|                                        |                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adress</b>                          | Bassalt 11, 312 52 KNÄRED                                                                                                                                              |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>            | Laholm Bassalt 1:26                                                                                                                                                    |
| <b>Tomt</b>                            | 2 134 m <sup>2</sup> , friköpt                                                                                                                                         |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>             | Vatten från borrard brunn på 28 m. med bra vatten. Avlopp till trekammarbrunn med äldre infiltration. Avloppet blev inspekterat av kommunen 2021, utan krav på åtgärd. |
| <b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b> | Rättigheter förmån:<br>Officialservitut: "Med området följer rätt att nyttja intillgränsande väg".                                                                     |
| <b>Pantbrev</b>                        | 6 st, totalt 275 000 kr                                                                                                                                                |

#### TAXERING

|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, bebyggd                                                        |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                             |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 943 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 819 000 kr, småhusmark 124 000 kr |

#### BYGGNAD

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>   | 1 plan                     |
| <b>Byggår</b>        | 1965/1998                  |
| <b>Fasad</b>         | Stående träpanel           |
| <b>Stomme</b>        | Trä                        |
| <b>Grundläggning</b> | Platta på mark och plintar |
| <b>Grundmur</b>      | Betong                     |



|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bjälklag</b>          | Trä                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Fönster</b>           | Isolerglasfönster och några kopplade dubbelglas                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tak</b>               | Betongpannor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Uppvärmning</b>       | Luftvärmepump, ved och direktverkande el.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ventilation</b>       | Luftvärmepump och självdrag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tv &amp; bredband</b> | 4G täckning med ca. 74 Mbit/s ner och ca. 28 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns StarLink satellit internet med ca. 150+ Mbit/s ner och ca. 75 Mbit/s upp från 390 kr per månad, men utan bindningstid ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ). |

## ENERGIDEKLARATION

|               |           |
|---------------|-----------|
| <b>Status</b> | Behövs ej |
|---------------|-----------|

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

|                         |       |                 |        |               |               |
|-------------------------|-------|-----------------|--------|---------------|---------------|
| Uppvärmning             | 0     | El              | 12 000 | Vatten/avlopp | 0             |
| Renhållning             | 1 979 | Samfällighet/GA | 0      | Vägavgift/snö | 0             |
| Sotning                 | 500   | Försäkring      | 4 000  | Underhåll     | 0             |
| Övrigt                  | 0     |                 |        |               |               |
| <b>Summa årskostnad</b> |       |                 |        |               | <b>18 479</b> |

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 7 072 kr.*

|                      |                                                                                                                                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommentar</b>     | Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk, där huset hålls uppvärmt till 16 grader året om med luftvärmepumpen. |
| <b>Elförbrukning</b> | 4 000 kWh/år                                                                                                                         |
| <b>Nätbolag</b>      | Södra Hallands Kraft                                                                                                                 |
| <b>Elleverantör</b>  | Södra Hallands Kraft                                                                                                                 |
| <b>Försäkring</b>    | Fullvärde i Länsförsäkringar                                                                                                         |



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

| Kostnad vid slutpris 1 495 000 kr och kontantinsats: | 15 %         | 20 %         | 25 %         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kontantinsats                                        | 224 250      | 299 000      | 373 750      |
| Lånebelopp                                           | 1 270 750    | 1 196 000    | 1 121 250    |
| Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta                   | 2 594        | 2 442        | 2 289        |
| Driftskostnad                                        | 1 540        | 1 540        | 1 540        |
| Fastighetsavgift                                     | 589          | 589          | 589          |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                 | <b>4 723</b> | <b>4 571</b> | <b>4 418</b> |

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Jørn Sanderhoff

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Bassalt 11, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 30.5394', E 13° 24.3032'. Decimal: 56.50899, 13.40505. RT90: 6267188.613, 1352235.866. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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>.

---

## KONTAKT

---

För mer information kontakta:



**Ansvarig mäklare**

Jens Christian Nielsen  
*reg. fastighetsmäklare*  
070 920 3483

[info@oedegaarde.dk](mailto:info@oedegaarde.dk)