



Torp - "Svenstorp", Trälshult 65, Knäred.



Torp från omkring 1850, tillbyggt ca 1900, på ca 130 m² boyta. Huset har haft samma ägare sedan 1971 och har uppdaterats och renoverats löpande under åren och framstår i mycket fint skick. Direktverkande elvärme och flera eldstäder. Vatten från grävd brunn som ej har sinat och godkänt avlopp från 2022. Lada ca 65 m² i fint skick med gott om plats för lagring. Tillbyggt badrum på ladan. 18 800 m² tomt med trädgård skog och äng med ensligt läge vid liten lätt trafikerad väg. Möjlighet för självhushållning och enklare djurhållning. Ca 8 km från Knäred och ca 98 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/tUWy6Ep0d0w>

Pris	1 825 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	130 m ² + biarea 10 m ²
Tomtare	18 800 m ²

INTERIÖR



Antal rum	6 varav 3-4 sovrum
Boarea	130 m ² + biarea 10 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Trälshult 65 - "Svenstorp" vid Knäred är ett mycket välskött torp på en stor naturtomt om nästan två hektar. Huset är ursprungligen från omkring 1850 och tillbyggt omkring år 1900 så det är ca 130 m² boyta + ett oinrett vindsrum. Huset har haft samma ägare sedan 1971 och det har renoverats och förbättrats löpande under åren och framstår i mycket fint skick och redo att använda. Senast är hela huset och taket målat under 2025 och fönster har skrapats och kittats om. Fönstren är blandat med kopplade dubbelglas och några enkelglas med innerfönster. Skorsten och eldstäder är löpande kontrollerade och godkända av sotaren. Fiber är indraget, men utan aktivt abonnemang. Vatten från egen grävd brunn som ej har sinat och godkänt avlopp med trekammarbrunn och infiltration från 2022. Ingång via en liten veranda till hall med nyare plastmatta på golvet och bröstpanel och tapet på väggarna. Köket renoverades under 2010-talet och har även här nyare plastmatta på golvet, träpanel i taket, liten matplats, diskbänk, extra handfat, kyl/frys, elspis, skåp och en effektiv Husqvarna braskamin. Vardagsrummet är varmt och ombonat med plankgolv, träpanel på väggar och tak, sektioner med äldre tapeter och öppen spis. Den gamla eldstaden från det tidigare köket är bevarat som dekorativ detalj, men är inte i bruk. Sovrum med nyare laminatgolv, vitmålad träpanel på väggar och taket, två enkelsängar och inbyggd garderob. Rymlig matsal eller vardagsrum med trägolv från omkring 2010, fina tapeter och äldre celutex i taket. Här har tidigare funnits en braskamin, men rökkanalen är inte kvar. Det andra sovrummet har trägolv, inbyggd garderob, celutex i taket och enkelsäng. Ytterligare hall med målat trägolv, trappan till övervåningen och trappa till källarrum med hyllor. Här finns också äldre elcentral med säkringar från 1970-talet. Övervåningen inreddes enligt uppgift i början av 1990-talet och har heltäckningsmatta på golv, träpanel i tak och tapetserade väggar. Här finns ett större allrum som kan användas som tv-rum, lounge eller sovrum, samt ytterligare ett rum som i dag används som vävstuga, men kan lika gärna fungera som ytterligare sovrum. Oinrett vindsrum med nya ventiler efter besiktningsmans synpunkter vid genomgång av huset. Badrummet ligger i en separat tillbyggnad på ladugården med gjutet golv, träpanel på väggar och tak, WC, handfat, dusch, elvärme, äldre tvättmaskin, varmvattenberedare, nyare vattenpump och hydrofor. Standarden är äldre men välhållen och fullt fungerande, med plats för torktumlare om man önskar. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en bra lada på ca 65 m² + ca 15 m² badrum i tillbyggnad. Ladan har gjutet golv, äldre eternittak, port rakt igenom och gott om plats för bil, husvagn, husbil eller verkstad. Här finns även äldre stallbås, senast använda för djur på 1950-talet, och byggnaden kan med fördel användas som garage, förråd eller utvecklas för hobby, djurhållning eller sällskapsytor om den anpassas efter dagens krav. Det finns loft över delar av ladan. Vidare finns vedutrymme samt ett äldre bevarat utedass, som inte är i bruk.

Tomten omfattar 18 800 m² (friköpt) och består av en smalare del runt huset med en del granskog och den största delen av tomten på andra sidan vägen med äng och skog. Här finns gott om egen vedskog, både gran och löv, och marken ger möjlighet till exempelvis



bete, odling eller självförsörjning i mindre skala. Runt huset finns uppvuxen grönska, syrener, äldre äppelträd, bärbuskar och en mindre igenvuxen köksträdgård, som kan väckas till liv igen. Läget är insynsskyddat, särskilt sommartid med löv på träden, och vägen intill är asfalterad men lågt trafikerad med ca 5-10 bilar i timmen (färre på kvällar och helger). Vägen snöröjs vintertid, så det är lätt att komma hit hela året. Inga synliga grannar, man är helt insynsskyddad. Området präglas av lugn, skog och närhet till naturen. I närområdet finns flera fina naturupplevelser med ca 4 km till Knutstorps naturreservat, ca 6 km till Tygareds naturreservat och ca 9 km till det riktigt stora Rönnö naturreservat. Ca 2 km. till Vänneån och ca 4 km. till den stora ån Lagan. Ca 10 km till den lilla skogssjön Tvättsjön med sandbotten, ca 8 km. till utomhuspoolen Flammabadet i Knäred och ca 14 km till en barnvänlig badplats vid Össjöasjön. I Knäred finns affärer och fina vandringsleder runt Krokån och Kvarnfallet med Prästaskogens naturreservat. Ca 10 km Gränsbygdens Köpcentrum med allt man kan behöva av inköp. Ca 15 km till Bollaltebyggets museumsgård med omkringliggande kulturresevat och ca 20 km till Skogaby Golfklubb. Ca 35 km till Sveriges längsta sandstrand i Mellbystrand och samma avstånd till Vallåsen skidbacke och Bike-Park på Hallandsås och till Kungsbygget Äventyrspark med rodelbana, zipline mm. sommartid. Ca 98 km från Helsingborg och ca 155 km från Malmö.

Adress	Trälshult 65, 312 52 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Trälshult 1:11
Tomt	18 800 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten som inte har sinat. Kvaliteten är ej analyserad med nuvarande ägare har druckit vattnet i alla år. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2022. Avlopp från köket går till stenkista.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 456 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 216 000 kr, småhusmark 240 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	Ca 1850
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund och källarrum
Grundmur	Betong, natursten



Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster och enkelglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	Fiber är indraget utan aktivt abonnemang. 5G täckning med ca. 46 Mbit/s ner och ca. 13 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, 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/ .

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	9 000	Vatten/avlopp	1 173
Renhållning	1 650	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	3 181	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					15 404

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 420 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Vid omfattande vinterbruk rekommenderas installation av luft/luftvärmepump.
Elförbrukning	1 877 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Vattenfall
Försäkring	Fullvärde i If



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 825 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	273 750	365 000	456 250
Lånebelopp	1 551 250	1 460 000	1 368 750
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 715	2 555	2 395
Driftskostnad	1 284	1 284	1 284
Fastighetsavgift	285	285	285
Netto boendekostnad per månad	4 284	4 124	3 964

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

NUVARANDE ÄGARE

- Maja Ingegerd Lenander
- Einar Josef Linné Lenander

VÄGBESKRIVNING

Adress: "Svenstorp", Trälshult 65, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 32.4347', E 13° 26.4083'. Decimal: 56.54058, 13.44014. RT90: 6270629.918, 1354516.489. 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>.

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk