



Gård - "Gränstorp" - Trälshult 73, Knäred.



Gård med torp/villa från ca 1900 på ca 100 m² samt källare om ca 25 m². Vattenburen värme med bergvärme och även äldre vedeldad kökspanna och vedspis. Vatten från egen brunn som ej sinat och avlopp till trekammarbrunn med infiltration. Fiber indraget. Uthus/lada ca 98 m² + höloft samt garage/vedbod på ca 40 m². 41 740 m² tomt med skog och betesmark och möjlighet för småviltjakt och lite odling och djurhållning i mindre skala. Ca 8 km från Knäred och ca 100 km från Helsingborg. Filmrundvisning: <https://youtu.be/9qVgoQPsyJI>

Pris 1 895 000 kr max eller bud

Objekttyp Övrig bostad

Inriktning Fritid, hästgård

Areal 4,2 ha

Antal skiften 1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Trälshult 73 - "Gränstorp" vid Knäred är en liten gård med torp eller landvilla med stor



tomt för mindre självhushållning, småviltjakt, gott om uthusplats och lugnt läge vid en smal landsväg med begränsad trafik. Huset är uppfört omkring år 1900 och omfattar ca 100 m² boyta samt en källare på ca 25 m². På baksidan finns även en överbyggd terrass, också den omkring 25 m². Taket är ett äldre plåttak och fönstren är kopplade dubbelglas. Fiber är indraget, men abonnemanget är inte aktivt. Det finns även mycket god 5G-täckning. Huset värms främst med bergvärme via vattenburet system, med Nibe F1145 bergvärmepump i källaren (ca 7 år). I källaren finns även varmvattenberedare, hydrofor, vattenpump, vattenfilter, hyllförvaring och en inspektionslucka in under resterande del av huset. Vattnet kommer från en grävd, stensatt brunn som enligt uppgift inte har sinat, men utan formell analys. Avloppet består av trekammarbrunn med infiltrationsanläggning från början på 2000-talet. Huset är redo att användas direkt, men skulle vinna på en generell kosmetisk renovering och målning. Entré sker från den överbyggda terrassen till en mindre hall med plastmatta på golvet och masonit i tak. Litet badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat, dusch, tvättmaskin och handdukstork. Köket har plastmatta på golvet, masonit i taket, matplats, gott om skåp, diskbänk, kyl/frys, elspis och Viking nr 30 vedspis, s.k. sparspis, samt en vedeldad kökspanna kopplad till den vattenburna värmen. Dessa används inte i dag, eftersom bergvärmen är den huvudsakliga värmekällan. Rymlig sovrum med plastmatta på golvet och dubbelsäng samt fiberinstallationen. Finingång med garderob och trappa till övervåningen. Vardagsrum med slipbart trälaminat på golvet, celutex i taket och ett litet sammanhängande rum lämpligt som matsal. På övervåningen finns trapphallsrum med heltäckningsmatta på golvet, som nu används till syrum - eller kanske blivande kontor. Här sitter även det äldre säkringsskåpet och det finns garderob och inspektionslucka i taket upptill vinden. Sovrum med heltäckningsmatta på golvet och inbyggda garderober. Ytterligare sovrum eller allrum med heltäckningsmatta och inbyggda garderober. En del möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Lada på cirka 98 m² + höloft, samt en tillbyggd del med garage, lager och vedbod om cirka 40 m². El indraget. Ladan rymmer stort verkstadsrum och stall, där det tidigare har funnits får, men i dag används ytorna främst till förvaring. Tillbyggnaden har plåttak och inrymmer vanlig garageplats samt verkstads- och vedutrymme.

41 740 m² (friköpt), eller knappt 4,2 hektar, bestående av en blandning av lite vedskog, betesmark och öppna gräsytor. Marken sträcker sig på båda sidor av en liten landsväg med lätt trafik, ca 5-10 bilar i timmen (färre på kvällar och helger). Här finns goda möjligheter för enklare djurhållning med får (som en tidigare ägare hade), eller vidareutveckla och skapa en mindre hästgård, men hästboxar finns inte i dag. På tomtens finns även några äppelträd och fina utblickar över de tillhörande ängarna och skogen. Här finns också möjlighet för lite småviltjakt, om man önskar. Vägen förbi snöröjs vintertid, så det är lätt att komma hit hela året. En enstaka fritidsgranne med växtlighet mellan huset, så detta stör inte alls. 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 och samma avstånd till Härliga Hjärnered med flera badplatser, kanotuthyrning, vandring och fricamping. 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.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Hallands län. Ansökningsavgift på 5 200 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	Trälshult 73, 312 52 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Trälshult 1:13
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i samfällighet Laholm Trälshult FS:28
Pantbrev	3 st, totalt 459 000 kr

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 740 000 kr, fördelat på betesmark 100 000 kr, småhusbyggnader 393 000 kr, småhusmark 247 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 4 ha fördelat på bete 4 ha

BYGGNADER

Torp/Villa

Byggnadstyp	1½-plansvilla med källare
Byggår	Ca 1900
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och källarum



Grundmur	Natursten, betong.
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade dubbelglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med bergvärme. Vedspis och kökspanna.
Ventilation	Självdug
Tv & bredband	Fiber är indraget utan aktivt abonnemang. 5G täckning med ca. 110 Mbit/s ner och ca. 10 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/ .
Vatten & avlopp	Vattnet kommer från en grävd, stensatt brunn som enligt uppgift inte har sinat, men utan formell analys. Vattenfilter är monterat. Avloppet består av trekammarbrunn med infiltrationsanläggning från början på 2000-talet.

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	100 m ²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 173
Renhållning	1 650	Samfällighet/GA		Välgavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	6 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					19 223

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	19 223 kr
----------------------	-----------

Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 5 418 kr.

Kommentar	El ca 10 000 kr per år. Avlopp ca 1 173 kr per år. Renhållning ca 1 650 kr per år. Försäkring ca 6 000 kr per år och sotare ca 400 kr per år. Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk.
------------------	---



Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 895 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	284 250	379 000	473 750
Lånebelopp	1 610 750	1 516 000	1 421 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 819	2 653	2 487
Driftskostnad	1 602	1 602	1 602
Fastighetsavgift	452	452	452
Netto boendekostnad per månad	4 873	4 707	4 541

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

NUVARANDE ÄGARE

- Otto Sune Assar Andersson
- Rut Alva Andersson

VÄGBESKRIVNING

Adress: "Gränstorp", Trälshult 73, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 32.6991', E 13° 26.6560'. Decimal: 56.54498, 13.44427. RT90: 6271111.726, 1354787.277. 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