



## Fritidshus - Västraltsvägen 16, Knäred.



Fritidshus från 1969, tillbyggt 2008, ca 100 m<sup>2</sup> + uterum och teknikrum på ca 8 m<sup>2</sup>. Uppvärmning via luftvärmepump och direktverkande el. Egen grävd brunn, kommunalt avlopp. Fiber indraget. Isolerad gäststuga på 5 m<sup>2</sup> och isolerat uthus/verkstad på ca 10 m<sup>2</sup> samt en liten redskapsbod. 3 204 m<sup>2</sup> trädgård/naturtomt gränsande till naturreservat med bokskog och vacker utsikt över angränsande ängar. Väg 15 kan höras i bakgrunden. Ca 3 km till Knäred samhälle och ca 6 km till de vackra Hjärneredssjöarna. Ca 85 km från Helsingborg. Filmvisning: [https://youtu.be/0xzeUvsC\\_wY](https://youtu.be/0xzeUvsC_wY)

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>Pris</b>      | 1 395 000 kr max eller bud                   |
| <b>Objekttyp</b> | Fritidshus                                   |
| <b>Antal rum</b> | 5                                            |
| <b>Boarea</b>    | 100 m <sup>2</sup> + biarea 8 m <sup>2</sup> |
| <b>Tomtare</b>   | 3 204 m <sup>2</sup>                         |

### INTERIÖR



|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| <b>Antal rum</b> | 5 varav 3 sovrum                             |
| <b>Boarea</b>    | 100 m <sup>2</sup> + biarea 8 m <sup>2</sup> |
| <b>Areakälla</b> | Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning  |

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

**Beskrivning**

Västralsvägen 16 vid Knäred är ett välhållt fritidshus från 1969, tillbyggt 2008, med en total boyta om ca 100 m<sup>2</sup>. Huset har bra plåttak, kopplade dubbelglasfönster, målat utvändigt de närmaste åren och framstår väl omhändertaget och uppdaterat, men badrum och kök har en lite äldre standard. Tillbyggt teknikrum på ca 2 m<sup>2</sup> med el- och vatteninstallationer. Fiber indraget. Uppvärmningen sker främst med luftvärmepump från 2021, placerad i vardagsrumsdelen, kompletterad med direktverkande el. Vatten kommer från egen grävd brunn på tomten och avloppet är kommunalt. Ingång via ett isolerat uterum på ca 8 kvm med glaspardier och glastak, där infravärme gör det möjligt att förlänga säsongen. Köket ligger i den ursprungliga delen av huset och har trägolv och träpanel på väggar och i taket. Här finns matplats, gott om skåp, diskbänk, träbänkskiva, elspis med keramisk håll, spisfläkt, bänkdiskmaskin och kyl/frys. Badrummet är äldre men löpande uppdaterat och funktionellt, med nyare toalett, duschkabin med botten, handfat, toppmatad tvättmaskin och mekanisk ventilation. Det första sovrummet är ett mindre rum med dubbelsäng, trä på golv, väggar och tak, friskluftsventil och elvärme. Vidare öppnar huset upp sig i en rymlig sällskapsdel i samma stil med trägolv, träpanel på väggar och i taket samt limträbalk i taket. Här finns matsal med långbord, soffhörn/TV hörna, som även fungerar som extrasängar, luftvärmepumpens innerdel och härifrån leder dubbla franska dörrar vidare till det isolerade och helt integrerade uterummet. Uterummet har isolerglasfönster, laminatgolv, trä på väggar och tak, delvis plåttak som ger fint ljusinsläpp, samt stora panorama glaspardier med utsikt över kuperade ängar och lövskog. Här finns även dörr till trädgården. I tillbyggnaden från 2008 finns ytterligare två sovrum. Det ena används som lek- och gästrum med bäddsoffa och plats för dubbelsäng vid behov, medan det större sovrummet rymmer dubbelsäng och har en rejäl garderobsvägg. Båda rummen har laminatgolv, träpanel på väggar och tak samt direktverkande elvärme och framstår i mycket gott skick. Vissa möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

På tomten finns flera kompletterande byggnader. Ett redskapsskjul om ca 6 m<sup>2</sup> ger praktisk förvaring. Därutöver finns ett isolerat uthus om ca 10 m<sup>2</sup> med el, i dag använt som förråd och verkstadsutrymme med extra kyl/frys, men det kan även fungera som ytterligare gäststuga om man önskar. Längre in på tomten, vid en liten glänta i skogen finns även en liten gäststuga på ca 6 m<sup>2</sup> som även den är isolerad och med el indragen. Den har laminatgolv, träpanel på väggar och tak samt elvärme och rymmer en säng eller bäddsoffa.

3 204 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgårds- och naturtomt med mindre staket kring trädgårdsdelen. Läget är högt och naturnära, med utsikt över ängsmark och löv- och blandskog utan synliga grannar. Västralts naturreservat gränsar direkt mot tomten och marken sluttar ned mot dalgången, där väg 15 och en järnväg löper, ca. 180 m. från huset fågelvägen. Trafiken kan höras, även om ljudnivån varierar med årstid, väder, vind och lövverk. Vägen som passerar förbi huset är smal som en grusväg, men asfalterad och den snöröjs vintertid, så att huset nås året runt. I övrigt är läget mycket naturskönt med fina vandringsmöjligheter på Hallandsleden, ca 500 meter till Lagan och ca 6 km till



Hörneredssjöarna med flera badplatser, vandringsleder, fricamping och kanotuthyrning. Där hittar man även den mysiga museumsgården Vippentorpet med anor från 1600-talet där det finns våffelcafé på sommaren. Knäred samhälle ligger ca 3 km bort med goda inköpsmöjligheter, åarna Lagan och Krokån, Prästaskogens naturreservat med det vackra Kvarnfallet i Krokån, flera vandringsleder och utomhuspoolen Flammabadet. Ca 10 km till Skogaby Golfklubb, ca 25 km till Vallåsen Bike Park och skidbacke samt Kungsbyggets Äventyrspark på Hallandsås. Ca. 30 km till havet och Mellbystrand och ca 45 km från Halmstad. Ca 85 km från Helsingborg och ca 140 km från Malmö.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adress</b>                          | Västraltsvägen 16, 312 52 KNÄRED                                                                                                                                                                                       |
| <b>Fastighetsbeteckning</b>            | Laholm Västralt 2:49                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tomt</b>                            | 3 204 m <sup>2</sup> , friköpt                                                                                                                                                                                         |
| <b>Vatten &amp; avlopp</b>             | Enskilt vatten från egen grävd brunn på tomten. Kommunalt avlopp.                                                                                                                                                      |
| <b>Planbestämmelser</b>                | Byggnadsplan Västralt 2:23 m.fl. Akt. 13-KNÄ-1318<br>Vattenskyddsområde Knäreds vv. Akt. 1381-P86/17                                                                                                                   |
| <b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b> | Andel i vägsamfällighet: Laholm Timmershult GA:1<br><br>Avtalsservitut. Last. Kraftledning mm. Akt. 13-IM1-31/345B.1<br>Förmån: Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94<br>Last: Laholm Västralt 2:49 m.fl. |

#### TAXERING

|                       |                                                                                  |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Typkod</b>         | 220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer                                  |
| <b>Taxeringsår</b>    | 2024                                                                             |
| <b>Taxeringsvärde</b> | Totalt 882 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 636 000 kr, småhusmark 246 000 kr |

#### BYGGNAD

|                      |                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Byggnadstyp</b>   | 1 plan                                        |
| <b>Byggår</b>        | 1969. Tillbyggt 2008                          |
| <b>Fasad</b>         | Liggande träpanel                             |
| <b>Stomme</b>        | Trä                                           |
| <b>Grundläggning</b> | Platta på mark och torpargrund                |
| <b>Grundmur</b>      | Betong                                        |
| <b>Bjälklag</b>      | Trä                                           |
| <b>Fönster</b>       | 2-glasfönster med spröjs och några isolerglas |

JC-000870

Sida 3 av 5



|                          |                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tak</b>               | Plåt                                                                                                                                                                             |
| <b>Uppvärmning</b>       | Luftvärmepump och direktverkande el                                                                                                                                              |
| <b>Ventilation</b>       | Självdug och luftvärmepump                                                                                                                                                       |
| <b>Tv &amp; bredband</b> | Fiber är indraget i fastigheten, men utan aktivt abonnemang. 5G täckning med ca. 32 Mbit/s ner och ca. 2 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. |

## ENERGIDEKLARATION

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

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

|                         |       |                 |        |               |               |
|-------------------------|-------|-----------------|--------|---------------|---------------|
| Uppvärmning             |       | El              | 10 000 | Vatten/avlopp | 4 219         |
| Renhållning             | 1 979 | Samfällighet/GA |        | Vägavgift/snö |               |
| Sotning                 |       | Försäkring      | 4 360  | Underhåll     |               |
| Övrigt                  |       |                 |        |               |               |
| <b>Summa årskostnad</b> |       |                 |        |               | <b>20 558</b> |

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 615 kr.

|                      |                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommentar</b>     | Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk, där huset hålls frostfritt vintertid med luftvärmepumpen. |
| <b>Elförbrukning</b> | 3 115 kWh/år                                                                                                              |
| <b>Nätbolag</b>      | Södra Hallands Kraft                                                                                                      |
| <b>Elleverantör</b>  | Södra Hallands Kraft                                                                                                      |
| <b>Försäkring</b>    | Fullvärde i Länsförsäkringar                                                                                              |

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

| <b>Kostnad vid slutpris 1 395 000 kr och kontantinsats:</b> | <b>15 %</b>  | <b>20 %</b>  | <b>25 %</b>  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Kontantinsats                                               | 209 250      | 279 000      | 348 750      |
| Lånebelopp                                                  | 1 185 750    | 1 116 000    | 1 046 250    |
| Netto räntekostnad vid 3 % ränta                            | 2 075        | 1 953        | 1 831        |
| Driftskostnad                                               | 1 713        | 1 713        | 1 713        |
| Fastighetsavgift                                            | 551          | 551          | 551          |
| <b>Netto boendekostnad per månad</b>                        | <b>4 339</b> | <b>4 217</b> | <b>4 095</b> |

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



---

## NUVARANDE ÄGARE

---

- Camilla Askbo
- Thor Jacobsen

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Västraltsvägen 16, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 30.9306', E 13° 18.2102'. Decimal: 56.51551, 13.30350. RT90: 6268137.639, 1346012.062. 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)