



Torp - Sibbalt 4, Knäred.



Torp med anor från omkring 1880-talet på ca 125 m² i generellt gott skick. Takhöjd ca 1,90-2 m. variabelt. Uppvärmning med luftvärmepump från 2020, direktel, öppen spis med effektiv insats och vedspis i köket. Vatten från borrarad brunn och avlopp till godkänt minireningsverk. Uthus ca 25 m² med isolerad verkstad, redskapsrum, vedbod och utedass. Växthus. 3 470 m² naturtomt med vacker utsikt över ängar och lövskog. Inga synliga grannar och ingen trafik. Ca 8 km till badplats i Björsjön och ca 87 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/TQWYX8p7VxQ>

Pris	1 795 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	6
Boarea	125 m ²
Tomtare	3 470 m ²

INTERIÖR

Antal rum	6 varav 4-5 sovrum
------------------	--------------------

JC-000915

Sida 1 av 5



Boarea	125 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Sibbalt 4 vid Knäred är ett charmigt torp från mitten/slutet på 1800-talet på ca 125 m² boyta. Huset är löpande renoverat och i generellt gott skick, även om det finns en del kosmetisk renovering man kan välja att göra efterhand. Som i många äldre torp är golv och dörröppningar inte helt raka, och takhöjden varierar från ca 1,90–2 meter på de lägsta ställena under bjälkar och något högre på den relativt nyinredda övervåningen. Huset är nymålat utvändigt och med bra kopplade dubbelglasfönster. På taket ligger ett bra plåttak som är ca 20 år gammalt. Skorsten och eldstäder är löpande kontrollerade och godkända av sotaren med brandskyddskontroll utförd i 2026. Huset har fiber indraget med aktivt abonnemang. Elen är uppdaterad med automatsäkringar, jordfelsbrytare och 20A huvudsäkring. Luftvärmepump från 2020 och därutöver finns direktverkande el, öppen spis med effektiv insats i vardagsrummet och vedspis i köket. SolarVenti solfångare ger extra ventilation och det finns gott om friskluftsventiler i huset. Vatten från egen borrhälsbrunn på ca. 60 m. från 2016. Bra och rikligt vatten utan behov av filter. Avlopp till minireningsverk från Watersystems med serviceavtal och service vartannat år. Huset har även aktivt larmsystem och det är även mussäkrat. Det finns brandvarnare och brandsläckare.

Huset består av liten entré med äldre plastmatta på golvet, träpanel i taket och säkringsskåp. Stort förvaringsrum eller möjligt sovrum med gammal plastmatta på golvet, äldre tapeter och mjuk masonit i taket. Rummet används nu till lager med hyllor, men skulle lätt gå att använda till sovrum vid behov. Vardagsrummet är rymligt med målat trägolv, träpanel och bjälkar i taket, bäddsoffa, matplats, luftvärmepumpens innerdel och stor öppen spis med effektiv insats (ca 8 kW), SolarVenti solfångare och en trappa till övervåningen. Sovrum med äldre plastmatta, tapetserade väggar, två enkelsängar och celutex och synliga bjälkar i taket. En passage leder till den mindre tillbyggda entrén på husets andra sida. Badrummet är äldre men helt nymålat 2026 och det fungerar fint med WC, handfat, dusch och varmvattenberedare. Ytskikten består av skivor på golv och väv med våtrumsfärg på väggarna, samt dusch med kabinbotten. Köket är ett trivsamt lantkök med målat trägolv, bjälkar och träpanel i taket samt plats för matbord. Här finns även diskbänk, kyl/frys (2023), elspis med keramisk häll i gammal stil (ca 2023), gott om skåp och en fin gammal Norrahammar 627 vedspis (godkänd). Ovanvåningen inreddes för omkring 10 år sedan och har breda golvplank och träpanel i taket. Här är takhöjden omkring 2,10 meter i mitten. Först finns ett mycket rymligt trapphalls rum med med enkelsäng och plats för lek, spel eller TV-hörna. Därefter följer två sovrum, ett med enkelsäng och ett med två enkelsängar, båda med ventilation, elvärme, trägolv och träpanel i taken. Här finns också plats för dubbelsängar i sovrummen, om man önskar. Skorstenen på ovanvåningen behöver putsas/målas, men det är endast kosmetiskt. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, efter önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett isolerat uthus om ca 15 m² som används som verkstad, men skulle kunna inredas till gästrum vid behov. Där finns el, elvärme och enklare invändiga ytskikt. På baksidan finns ett tillbyggt vedskjul om ca 10 m². Här finns också förrådsutrymmen och ett äldre utedass. Takavvattningen från uthuset leds till en liten damm på tomten. Här finns även ett växthus eller orangeri och en inhägnad odlingsplats med äppelträd.



3 470 m² (friköpt) trädgård och naturtomt inne på stängd grusväg utan genomfartstrafik och utan synliga grannar. Tomten är omgiven av stengårdsgårdar och med utsikt över ängsmark och huvudsakligen lövskog. Stor fristående terrass om ca 30 m² som är ca 10 år gammal och ligger med fin utsikt över omgivningarna. Läget ger ett påtagligt lugn och en känsla av avskildhet med ca. 100 m. till närmaste granne. På granngården spelades dokumentärfilmen "Kokvinnorna" in från 2011. Vindkraftsverk finns i området med ca 1,5 km. till närmaste verk, som dock varken kan ses eller höras från huset och stör inte. I närområdet finns gott om naturupplevelser med ca 2 km till Krokån, ca 4 km till kulturresevatet Bollaltebygget med kringbyggd museumsgård med anor från 1600-talet och ca 7 km till Knäred med butiker, Prästaskogens naturreservat med vandringsleder, Kvarnfallet i Krokån och utomhuspoolen Flammabadet med camping. Ca 8 km till fin badplats i Björsjöns vid Mästocka, där det även finns stort naturreservat med ljunghed. Ca 14 km till Hjärneredssjöarna och "Härliga Hjärnered" med flera badplatser, kanotuthyrning, vandringsleder och Vippentorpet museumsgård med våffelcafé på sommaren. Ca 37 km till Halmstad och havet. Ca 87 km från Helsingborg och ca 145 km från Malmö.

Adress	Sibbalt 4, 312 52 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Sibbalt 1:14
Tomt	3 470 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen borrhälsbrunn på ca. 60 m. från 2016. Bra och rikligt vatten utan behov av filter. Avlopp till minireningsverk från Watersystems med serviceavtal och service vartannat år.
Pantbrev	4 st, totalt 700 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 801 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 577 000 kr, småhusmark 224 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plansvilla
Byggår	Ca 1880
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Liggande timmer
Grundläggning	Torpargrund
Grundmur	Natursten



Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade dubbelglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump, direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug och luftvärmepump och SolarVenti
Tv & bredband	Fiber är indraget med aktivt abonnemang. 5G täckning med ca. 15 Mbit/s ner och ca. 5 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativ finns Starlink satellit internet, från 370 kr per månad, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	3 486
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	350	Försäkring	3 478	Underhåll	
Övrigt	1 579				
Summa årskostnad					20 872

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 008 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Övrig kostnad är för fiber via Bredband 2 med 100/100 Mbit/s hastighet.
Elförbrukning	5 000 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Dina försäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 795 000 kr och kontantinsats:	10 %	15 %	25 %
Kontantinsats	179 500	269 250	448 750
Lånebelopp	1 615 500	1 525 750	1 346 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 827	2 670	2 356
Driftskostnad	1 739	1 739	1 739
Fastighetsavgift	501	501	501
Netto boendekostnad per månad	5 067	4 910	4 596

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

NUVARANDE ÄGARE

Henrik Thorsdal

VÄGBESKRIVNING

Adress: Sibbalt 4, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 33.5619', E 13° 16.5848'. Decimal: 56.55937, 13.27641. RT90: 6273080.274, 1344525.015. 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