Objektsbeskrivning
Gashult NORRGÅRD 8



Villa från 1939, ca 120 m² boarea + inredd källare ca 65 m², lada med garage, uterum och gästhus. 63 950 m² mark med egen skog, där tomten går ner till Tranesjön. Mycket naturskönt område.

Pris	3 250 000 kr Maxpris
Objekttyp	Gård/Jordbruk/Skog
Inriktning	Fritid, skog
Areal	6 ha
Antal skiften	1

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Landvilla från 1939 med mansardtak, ca 120 m² boarea plus kattvindar och en fullt inredd, torr källare på ca 65 m² med kaklat badrum, sällskapsrum, verkstad och

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

tvättstuga. Isolerglasfönster i hela huset. Elvärme, vedspis och två braskaminer. Grävd brunn, godkänt avlopp och fiber med aktivt abonnemang. Lada på ca 60 m² med tillbyggt garage på ca 36 m², uterum med infravärme, förrådsskjul och utedass. Isolerat gästhus på ca 16 m² från 2010 med luftvärmepump. 63 950 m² mark, mest skog som gallrades 2025, och goda jaktmöjligheter. Tomten går ner till den lilla Tranesjön, ca 3 km till Vännesjön och ca 20 km till Bolmen. Ca 115 km från Helsingborg.

Gashult Norrgård 8 vid Annerstad är en landvilla från 1939 med mansardtak, ca 120 m² boarea och därtill ett antal kattvindar, som ger möjlighet att inreda mer på övervåningen. Fasaden är stående träpanel, ett par sidor är tilläggsisolerade, och taket är av plåt från 2014. Elinstallationerna är danska men jordade och bytta omkring år 2000. Under hela huset finns en fullt inredd källare på ca 65 m² med klinkergolv, vit träpanel i taket och isolerglasfönster – torr, fin och användbar. Man kommer ner både via en bra utvändig trappa med egen dörr och via en liten invändig trappa från hallen. I källaren finns tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, extra frys, tvättho, varmvattenberedare och pumpautomat (ny 2026), förråd/liten vinkällare, ett fint kaklat badrum med golvvärme, WC, handfat, dusch, mekanisk ventilation och elektrisk handdukstork, ett mysigt sällskapsrum med braskamin och ett gammaldags verkstadsrum med arbetsbänk, trefas/kraftuttag och ytterligare en braskamin. Här finns också en gammal bakugn, som dock inte är godkänd för användning. Den grävda brunnen finns i ett hörn av källaren och är fint inbyggd. Den har aldrig sinat och har enligt säljarna gott vatten, men någon formell vattenanalys finns inte. Avloppet är från år 2000 med trekammarbrunn och infiltration och är godkänt av kommunen. Fiber från Ljungby Fiber är indraget med aktivt fritidsabonnemang. Huset värms med el samt vedspisen i köket och de två braskaminerna i källaren; för att sänka uppvärmningskostnaden, särskilt om man vill hålla huset frostfritt vintertid, rekommenderas en luftvärmepump till huvudhuset.

På entréplanet finns en tillbyggd huvudentré med glasveranda, där man kan sitta och titta ut över det hela. Hall med klinker och en liten toalett med WC och handfat. Köket har trägolv, gips i taket (gäller alla taken), elspis, en fin gammal vedspis, spisfläkt, diskbänk, gott om skåp och kyl/frys. Öppen förbindelse direkt in till matsalen, som är rymlig och ljus, har fint trägolv och en bäddsoffa, så rummet kan fungera både som matsal och gästrum. Vardagsrummet har fint trägolv; här finns ingen eldstad, men skorstenen har flera kanaler, så det går troligen att ordna. En bred och bra trappa leder upp till övervåningen med rymlig trapphall och tre sovrum: två stora sovrum med plats för dubbelsäng och enkelsäng och ett mindre i mitten. Här finns garderober och fyra kattvindar. Integrerar man kattvindarna i boytan kan man vinna ca 20 m², men det är knappast nödvändigt med så gott om plats som det redan finns. En del inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Utöver huset finns en välisolerad gäststuga från 2010 på ca 16 m² med överbyggd terrass på ca 8 m². Här finns laminatgolv, 1½-säng, våningssäng, luftvärmepump och ett sovloft med ett par extra sovplatser. Därutöver finns en lada på ca 60 m² i fint skick, med förvaring på vinden (bra trappa upp), vedrum, utedass, flera trefasuttag (t.ex. till vedklyv eller elbil), ett litet garagerum med verkstadsplats och ett tillbyggt garage på ca 36 m² på baksidan för traktor, släp mm. Tillbyggt på ladan finns ett inglasat uterum med infravärme på ca 15 m², som förlänger säsongen och är riktigt mysigt när det är lite kyligt. Ytterligare ett skjul med plats för lagring på ca 18 m².

Fastigheten omfattar 63 950 m² (friköpt), dvs. drygt 6 ha, varav det mesta är skog. Skogen är välskött och gallrades senast 2025 då även lite lövskog planterades. Det finns goda jaktmöjligheter på vilt som vildsvin och rådjur och nuvarande ägare är med i det lokala älgjaktlaget. Det kan även vara möjligt för en köpare att komma med i detta, men det kan inte utlovas, då det även är en fråga om personkemi. Tomten går ner till och

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



genom Tranesjön, en liten sjö på knappt 2 ha, som delvis ligger på fastigheten; sjön ligger ca 400 m från huset. Från gården har man utsikt över ängarna, och runt omkring finns mest skog och natur. Liten asfalterad väg, som inte är bredare än en grusväg, passerar fastigheten och här kommer det mycket få bilar, inte störande. Ett grannhus mittemot används som fritidshus av danskar. Det finns flera små stensatta uteplatser och en liten eldplats. Mycket naturskönt område med goda vandringsmöjligheter och flera bra badsjöar i närheten, bl.a. ca 7 km till den barnvänliga Össjöasjön, ca 3 km till Vännesjön och ca 10 km till badplatsen i den större sjön Mäen. Ca. 17 km. till ännu en fin badplats i Björsjön vid Mästocka, där det även finns vackert naturreservat med ljunghed. Ca. 2 km. till Linebergs naturreservat, ca. 6 km. till Rönnö naturreservat och ca. 15 km. till det stora Årshultamyrens naturreservat. Ca. 20 km. till den stora sjön Bolmen och samma avstånd till Gränsbygdens Köpcentrum, som har allt man kan behöva av inköp. Ca. 25 km. till Knäred samhälle med affärer, Flammabadet pool, Prästaskogens naturområde och åarna Krokån och Lagan. Ca. 30 km. till Skogaby golfklubb och ca. 50 km. till skidbacken Vallåsen på Hallandsås med Bike-Park sommaren och samma avstånd till Kungsbyggets Äventyrspark med sommarrodel, zipline mm sommartid. Ca. 50 km. till Halmstad och havet. Ca. 115 km. från Helsingborg och ca. 170 km. från Malmö.

OBS! Fastigheten ligger i glesbygdsområde där förvärvstillstånd krävs från Länsstyrelsen i Kronobergs 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.

Adress	Gashult NORRGÅRD 8, 341 74 Annerstad
Fastighetsbeteckning	Ljungby Ljungby Gashult 2:17
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Avtalsservitut. Last. Väg. Akt 07-IM2-2000/4529.1. Förmån: Ljungby Gashult 2:8. Last: Ljungby Gashult 2:17. Servitutsvägen ligger i andra änden av tomten, motsatt huset.

TAXERING

Typkod	120, Bebyggd lantbruksenhet
Taxeringsår	2023
Taxeringsvärde	Totalt 1 213 000 kr, fördelat på skog 572 000 kr, småhusbyggnader 441 000 kr, småhusmark 200 000 kr

AREAL

Taxerad areal

Totalt 6 ha fördelat på skog 6 ha

BOSTADSBYGGNADER

Bostadshus

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Byggnadstyp	Bostadshus
Byggår	1939
Fasad	Stående träpanel
Grundläggning	Källare/betong
Fönster	Isolerglasfönster i hela huset inkl. källaren
Tak	Plåt (2014)
Uppvärmning	Direktverkande el, vedspis i köket och två braskaminer. Luftvärmepump i gästhus
Ventilation	Självdrag samt mekanisk ventilation i badrummet
Tv & bredband	Fiber, Ljungby Fiber, fritidsabonnemang 553 kr/år
Byggnad övrigt	Landvilla från 1939 med mansardtak, ca 120 m² boarea, kattvindar och fullt inredd källare ca 65 m². Fasad: stående träpanel. Tak: plåt (2014). Grund: källare/betong. Fönster: isolerglasfönster i hela huset inkl. källaren. Tillbyggd huvudentré med veranda.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten från egen grävd brunn i källaren, pumpautomat ny 2026. Brunnen har inte sinat och har enligt säljarna gott vatten, men formell vattenanalys finns inte. Enskilt avlopp till trekammarbrunn med infiltration från år 2000, godkänt av kommunen.

INTERIÖR

Antal rum	5 varav 3 sovrum
Boarea	120 m² + biarea 65 m²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	12 557	Vatten/avlopp	1 725
Renhållning	2 519	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	1 037	Försäkring	5 593	Underhåll	
Övrigt	553				
				Summa årskostnad	**23 984**

Elförbrukning	3 169 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On

Gästhus

Byggnadstyp	Gästhus
Byggår	2010
Uppvärmning	Luftvärmepump

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



Byggnad övrigt	Från 2010, ca 16 m², välisolerat, överbyggd terrass, laminatgolv, 1½-säng, våningssäng, sovloft med extra sovplatser, luftvärmepump

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	El	Vatten/avlopp
Renhållning	Samfällighet/GA	Vägavgift/snö
Sotning	Försäkring	Underhåll
Övrigt		

Summa årskostnad **0**

EKONOMIBYGGNADER

Garage

Tillbyggt garage på baksidan av ladan ca 36 m² (för traktor, släp mm), samt litet garagerum med verkstadsplats i ladan.

Lada

Ca 60 m² med loftförråd, trefas/kraftuttag, litet garagerum med verkstadsplats samt tillbyggt garage på baksidan ca 36 m²

Uterum

Tillbyggt på ladan, med infravärme

Övriga ekonomibyggnader

Förrådsskjul ca 18 m². Utedass i ett rum i ladan.

DRIFT OCH FÖRSÄKRING

Driftskostnad	*Utöver driftskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 4 808 kr.*
Kommentar	El (E.ON, 1 juni 2025–31 maj 2026): 12 557 kr; prognos 2026 enl. E.ON: 3 169 kWh/år · Försäkring (Länsförsäkringar Kronoberg, 2026): 5 593 kr · Slamtömning (Ljungby kommun): 1 725 kr · Sophämtning/renhållning (Ljungby kommun): 2 519 kr · Sotning (SIMAB): 1 037 kr · Bredband (Ljungby Fiber): 553 kr · Fastighetsavgift: 4 808 kr.
Elförbrukning	3 169 kWh/år
Nätbolag	E-On
Elleverantör	E-On
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Maklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 3 250 000 kr och kontantinsats:	**10 %**	**15 %**	**25 %**
Kontantinsats	325 000	487 500	812 500
Lånebelopp	2 925 000	2 762 500	2 437 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	5 972	5 640	4 977
Driftskostnad			
Fastighetsavgift	401	401	401
Netto boendekostnad per månad	**6 373**	**6 041**	**5 378**

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

VÄGBESKRIVNING

Adress: Gashult Norrgård 8, Annerstad. GPS (WGS84, decimal): 56.660934, 13.491428. RT90: X 6283920, Y 1358123. För vägbeskrivning, använd t.ex. www.hitta.se.

UNDERSKRIFT

Informationen i objektsbeskrivningen härrör huvudsakligen från säljaren. Säljaren bekräftar genom sin underskrift att uppgifterna i beskrivningen är korrekta. Köparen bekräftar genom sin underskrift att han/hon har tagit del av objektsbeskrivningen.

Säljare	Köpare
KNÄRED den 4 november 2026	KNÄRED den 4 november 2026
.....	.....
Signatur med initialer	Signatur med initialer

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde

KONTAKT

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare
Jens Christian Nielsen
reg. fastighetsmäklare
070 920 3483

info@oedegaarde.dk

Det der idag er Ødegårde.dk (Ödegårde Sverige AB) var oprindeligt Torp- och Fritidshusförmedling v. min far Christian Nielsen. Jeg, Jens Christian Nielsen, overtog størstedelen af den daglige drift omkring 2003 og med nuværende firma fra 2004. Christian gik bort i en alt for tidlig alder af 60 år 2012, men hans principper og grundværdier lever videre i det der idag er Ødegårde.dk!

Realistiske priser som husene også rent faktiskt kan købes til - og ingen budrunder ud over den markedsførte pris. Åbenhed og gennemskuelighed i processen er nøgleord i virksomheden.

Jeg kan tilbyde alt fra vurderinger, hjælp med papirerne hvis du selv har fundet en køber, rådgivning i forbindelse med dødsboer, andelsforeninger i Sverige og naturligvis salg af fast ejendom i Sydsverige. Velkommen!

Copyright © Detta dokument är till idé, text & layout skyddat enligt lagen om upphovsrätt - Vitec Mäklarsystem AB

Ödegårde Sverige AB
Stationsvägen 15 A
312 51 KNÄRED

Telefon: 0430 91009
Mobil: 070 920 3483
info@oedegaarde.dk

Godkänd för F-skatt
Bankgiro: 5671-7929

Org.nr: 556664-6492
https://www.oedegaarde.dk/
https://www.facebook.com/oedegaarde