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	1 705 000 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

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

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 tomten 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 kulturreservat och ca 20 km till Skogaby Golfklubb och samma avstånd till Härliga Hjörnered 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.

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



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

BOSTADSBYGGNADER

Torp/Villa

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

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



Grundmur	Natursten, betong.
Bjälklag	Trä
Fönster	Kopplade dubbelglas
Tak	Plåt
Uppvärmning	Vattenburen värme med bergvärme. Vedspis och kökspanna.
Ventilation	Självdrag
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 m²

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 173
Renhållning	1 650	Samfällighet/GA		Vägavgift/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

EKONOMIBYGGNADER

Lada/garage

Lada/stall på ca 98 m2 + höloft och tillbyggnad med garage och vedbod på ca 40 m2.

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



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 1 705 000 kr och kontantinsats:	**15 %**	**20 %**	**25 %**
Kontantinsats	255 750	341 000	426 250
Lånebelopp	1 449 250	1 364 000	1 278 750
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 536	2 387	2 238
Driftskostnad	1 602	1 602	1 602
Fastighetsavgift	452	452	452
Netto boendekostnad per månad	**4 590**	**4 441**	**4 292**

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".

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