

"Snickebo" består af et lille vandkraftværk ved dam i Vänneån med ca. 150 m. strandbred med fiskeret, to huse på hhv. 130 og 98 m², stort snedkerværksted og turbinehus på 220 m², udestue, udhus, carport og fire garager. 10 330 m² grund med naturskøn og ensom beliggenhed, for enden af en grusvej. Elproduktion på 160-180 000 kWh per år.

Filmrundvisning: <https://youtu.be/hxklW2oISjw>

Pris: SEK 4 500 000 (ca. DKK 3 282 000)

Se hele beskrivelsen med alle billeder på hjemmesiden her:

<https://www.oedegaarde.dk/Beskrivning/CMFRITIDSHUS55RIBEGQL5EL4GPE>

Trälshult 23 & 24 - "Snickebo" ved Knäred er en virkelig unik ejendom, der i dag genererer et driftsoverskud på vel over SEK 100 000 om året, nok til at dække i stort set alle omkostninger for finansieringen, efter alle almindelige driftsudgifter er betalt, inkl. strøm naturligvis. Nuværende ejers farfar byggede dammen og kraftværket allerede år 1910 og nuværende ejer bor i det mindre af husene og lejer det større ud for SEK 90 000 om året. Lejerne vil gerne blive boende, men dette er naturligvis op til køber at beslutte og dennes egne behov og mål med stedet. Hvis man vil drive ejendommen som ren forretning, kan man vælge at leje begge huse ud og her er også mulighed for at indrette værelser til udlejning, der hvor der nu er snedkerværksted og kontor, da denne bygning er tættest på vandet. Derudover kan man også ekspandere det nuværende kraftværk iflg. bevilget miljøtilladelse, der gælder til december 2022. Man kan øge produktionen fra dagens ca. 160-180 MWh per år op til omkring 1 GWh. En sådan investering koster ca. SEK 7 000 000, men man kan også vælge mindre løsninger med f.eks. nyt vandindtag og ny turbine, der er omkring dobbelt så kraftig som den nuværende, for ca. SEK 3 000 000. Her er virkelig mange muligheder, som man kan vælge at udnytte hvis man ønsker – eller bare fortsætte lige som det er i dag.

Trälshult 23 er det større hus (nu udlejet) på ca. 130 m² beboelse, med aner fra 1913 og tilbygget i 1943. Huset er løbende renoveret og moderniseret, hvor bl.a. tegltaget blev lagt om på den ene side ca. 2018 (på gårdsiden ligger eternittag), yderbeklædning blev skiftet 2005, karnapper kom til i 1980'erne, vinduer blev skiftet til termoruder 2014, badeværelse er fra 2005 og køkken fra 2008. Her er stor udeplads med nøddesten og træ på ca. 30 m² mod nordøst. Udestue på ca. 20 m² mod nordvest. Fritstående udhus på ca. 30 m² med bryggers med vaskemaskine, tørretumbler, ekstra bruser og sauna. Huset består af entré og flisebadeværelse med gulvvarme, WC, håndvask og bruser. Rummeligt landkøkken med laminatgulv, godt med skabe, vask, brændeovn med glasluge, keramisk elkøkken, emhætte, opvaskemaskine, køl/frys og trappe til lille kælderrum på ca. 10 m². Stue med parketgulv og åben pejs med indsats. Spisestue med laminatgulv, spisebord og sikkerhedsskab. Kontor eller soveværelse med laminatgulv. Hovedentre fra veranda med garderobe. Stue/Bar med trægulv, bardisk og åben pejs (ej i brug). På 1:e sal er her repos/mellemgang med laminatgulv og mange skabe. Mindre soveværelse med laminatgulv. Toilet med WC, bidet og håndvask. Stort soveværelse med trægulv, garderobe og udgang til lille balkon mod sydvest og stort panoramavindue. Lille soveværelse med laminatgulv og garderobe.

Trälshult 24 er bygget 1979 på ca. 98 m² beboelse med lige meget plads i kælderen, hvor der er fire garager og opbevaringsplads. Her er hyggelig veranda og stensat udeplads med sydvest og en lille terrasse på gavlen mod nordøst. Huset er løbende renoveret med rummelig entré med laminatgulv fra 2015. Toilet med WC og håndvask. Stort landspisekøkken med laminatgulv, spiseplads, masser af skabsplads, vask, elkøkken med induktion (2017), ældre emhætte, opvaskemaskine og køl/frys. Soveværelse med vinyl på gulvet og dobbeltseng. Mellemgang/arbejdsværelse med mange garderober. Badeværelse der blev renoveret 1995 med vådrumsvinyl på gulv og vægge, WC, bidet, håndvask, bruser, vaskemaskine (2017) og tørretumbler (2010). Stor stue/spisestue. Kontor eller ekstra soveværelse med udgang til lille udeplads. På loftet er der lavt til loftet, men god plads til opbevaring.

Værksted og turbinehus på ca. 110 m² i to fulde etager fra 1968, med nyere ståltag fra 2005. Bygningen indeholder snedkerværksted med alle maskiner man kan ønske sig og et maskinværksted i direkte forbindelse. På resten af den etager findes også en gang og et kontor, hvor man men fordel kunne indrette gæsteværelse til udlejning via AirBnB eller lignende. Kælderetagen består af adskillige opbevaringsrum og et rum med vask, kompressor og udgang til indløbet hvor man nogle gange må rense

gitteret fra blade, især om efteråret. Turbinerum med turbine fra 1967-68 og den oprindelige fra 1910. Effekten er op til 24 kW og her er automatisk styring af lugen til dæmningen, der blev installeret 2012. Med en ny turbine og opgraderet vandindtag, kan man få effekten op til ca. 45 kW med en investering på ca. SEK 3 000 000. Dette ville øge produktionen til næsten det dobbelte. Der findes gyldig tilladelse til at øge produktionen yderligere, med et anlæg der kan generere mellem 800 MWh og 1 GWh. En sådan opgradering forventes koste ca. SEK 7 000 000. Dette bør man i så fald sætte i gang snarest, da tilladelsen for en sådan ekspansion udløber december 2022 og det var langsomt og kostbart at få denne tilladelse (kostede ca. SEK 800 000).

Ud over disse bygninger findes en carport på ca. 20 m², et udhus/traktorgarage på ca. 60 m² med ståtag og strøm med 3-fase stærkstrømskontakt. Tilbygget carport med plads til autocamper. Drivhus og lille lejehus.

Grunden er 10 330 m² (frikøbt) have/naturgrund med ca. 150 m. strandbred ned til og ud i Vänneån med tilhørende dam. Ejendommen ligger for enden af lille grusvej, så her kommer ingen gennemkørsel overhoved. Lille landevej løber ca. 100 m. fra huset, men der kommer få biler og den ses ikke fra huset, så generer ikke af betydning. Grunden er meget kuperet med gange der fører rundt på den nedre del af grunden nærmest åen. Lille hyggeligt springvand findes bag det mindre hus. Virkelig naturskønt område med mange natur- og kulturoplevelser i nærheden. Vänneån løber i sin tur ud i den større å Lagan, ca. 4 km. fra huset, med virkelig gode fiske og kanomuligheder. Ca. 6 km. til Knäred samfund med forretninger, udendørs pool "Flammabadet", det nye Prästaskogens naturområde med vandrestien "Krokåslingan" og det flotte "Kvarnfallet" i Krokån. Ca. 4 km. til naturreservat Knutstorp, ca. 6 km. til Tygareds naturreservat og ca. 9 km. til det store naturreservat Rönno. Der findes vindkraftsværker i området vest fra huset, men der er ca. 1,4 km. til det nærmeste og de kan hverken ses eller høres fra huset. Ca. 10 km. til Gränsbygdens Köpcentrum med alt man skal bruge af indkøb, hvidevarer mv, ca. 12 km. til kulturresevat Bollaltebygget med firelænget museumsgård fra 1600-tallet og omkringliggende lynghede. Ca. 15 km. til fine badepladser i Össjöasjön og i Hjärneredssjöarna, hvor der også er kanoudelejning og ca. 17 km. til badeplads i Mästocka sø og med omkringliggende naturreservat med lynghede. Ca. 20 km. til Skogaby golfklub, ca. 35 km. til skibakken Vallåsen på Hallansåsen og til Kungsbyggets Äventyrspark. Ca. 35 km. til havet og Mellbystrand og ca. 40 km. til Halmstad by med godt udeliv, meget fin sandstrand i Tylösand og færge fra Grenå. Ca. 85 km. fra Helsingborg og ca. 140 km. fra Malmö.