



## Den Gamla Skolan - Körsveka 54, Knäred.



Den Gamla Skolan i Körsveka är nu en villa/fritidshus på ca. 200 m<sup>2</sup> med renoveringsbehov, men kan användas som det är. Huset har varit helårsbebott fram till för 3 månader sedan och allt fungerar, men mycket renovering kvarstår. 2 466 m<sup>2</sup> (friköpt) tomt med vackert läge och fin utsikt över omkringliggande ängar och skog. Liten landsväg passerar, som snöröjs vintertid. Fiber finns i vägen (ej indraget). 900 m. till Krokån, 3 km. till Högsjön och 6 km. till Knäred med närmaste affär, skola m.m. Filmvisning: <https://youtu.be/KNbVrmQcN-s>

**Pris** 1 250 000 kr, max eller bud.

**Objekttyp** Fritidshus

**Antal rum** 6

**Boarea** 200 m<sup>2</sup>

**Tomtarea** 2 466 m<sup>2</sup>

### INTERIÖR

**Antal rum** 6 varav 2-4 sovrum

JC

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

<b>Beskrivning</b>	<p>Körsveka 54 vid Knäred är en f.d. skolbyggnad från 1921, som nu är ombyggd till villa omkring år 2000, och är på ca. 200 m<sup>2</sup> boyta totalt. Huset kan användas som det står och var helårsbebott fram till för ca. 3 månader sedan, men det behöver fortfarande mycket renovering innan det är klart. Omkring år 2000-2001 fick huset nytt plåttak, de flesta fönster är isolerglasfönster (utom de stora i skolsalen), de mesta av klädselpanelen byttes ut (utom gavlar), elinstallationer byttes ut (men inte klart), badrum och kök renoverades (men ännu inte klart), vattenburen golvvärme installerades i bottenvåningen, utom i skolsalen och övervåningen inreddes. Huset är välisolerat, med undantag av gavlarna, där klädsel ännu inte är bytt, men det finns plank till detta på fastigheten. Värme från elpatron och 500 liters ackumulatortank, men det finns kulvert dragen till uthuset, där man med fördel kan montera ved/pellets panna för effektivare uppvärmning. Det finns även vattenmantlad braskamin i skolsalen, som tidigare varit kopplad till det vattenburna systemet, vilket man kunde återetablera. Därutöver finns vedspis i köket och möjlighet att etablera ytterligare eldstad i matsalen om man vill. På övervåningen finns ingen direkt uppvärmning, utan man har använt lösa element, men man kunde med fördel sätta upp vattenburna element även här, eller ev. montera luftvärmepump. Installation av en luft/vatten värmepump vore också en god uppgradering, om man inte vill elda med ved eller pellets. Vatten kommer från egen borrhälsbrunn på 70 m. med rikligt och bra vatten. Avloppet är äldre och kommer behöva bytas i närtid, men det fungerar och det finns inget krav om ändring i dagsläget. Huset består av hall med laminatgolv med golvvärme, lister saknas. Hall med trappa till övervåning och garderob med lucka till källarrum på ca. 12 m<sup>2</sup>. Stort lantkök med utgång till terrassen, laminatgolv med golvvärme, diskbänk, gott om skåp, diskmaskin (behöver vattensäkras), vedspis, kyl/frys med ismaskin, ugn, mikro, köksö med elspis med keramisk häll, massiv träbänkskiva och extra porslinsdiskbänk. Stor matsal (kan ev. delas upp för ett extra sovrum) i öppen förbindelse till köket med laminatgolv med golvvärme och möjlighet att sätta upp en braskamin. Kontor eller sovrum med laminatgolv med golvvärme och en garderob med elinstallationer och installationer för golvvärmen. Jättestor f.d. skolsal med mycket högt till tak, dörr ut till terrassen, trägolv (behöver slipas), vattenmantlad braskamin, extra cafékök med diskbänk, bake-off ugn, kaffemaskiner och förberett för vask (finns i uthus, men ej monterad). Badrum (ej färdigt) med klinkergolv med golvvärme, handfat, WC, dusch och öppen förbindelse till teknikrum med elpatron och 500 liters ackumulatortank och inbyggd 120 liters varmvattenberedare. På övervåningen finns rymlig trapphall/allrum med nytt trägolv, inrett upp i nocken och dubbla balkongdörrar med vacker utsikt (men ingen balkong ännu). Rum som förberetts till extra badrum. Två bra sovrum med nya trägolv, inredda upp i nock med synliga takbjälkar och var sin liten kupa. Vindsrum över skolsalen, som en gång var slöjdrum, som är nästan inrett med nytt trägolv, träpanel på väggar och tak, men lågt under bjälkarna (ca. 1,80 m.). Elinstallationer och finish saknas.</p> <p>Ut över huset finns ett uthus på ca. 40 m<sup>2</sup> med tillbyggt skjul på baksidan på ca. 30 m<sup>2</sup>. Taket på uthuset är i mycket dåligt skick och behöver bytas omedelbart. Själva konstruktionen har klarat sig, men inte länge till om taket inte ordnas. I uthuset finns garage/verkstadsrum och ett teknikrum med vatteninstallationer och tänkt montering av vedpanna med kulvert till huset.</p>
--------------------	--



2 466 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgårdstomt, som består av två fastighetsbeteckningar (2:19 på 2 098 m<sup>2</sup> och 5:7 på 368 m<sup>2</sup>). Tomten är omgiven av häck ut mot vägen och annars är det vackert öppet landskap med gräsängar och blandad skog i närområdet omkring tomten. Mycket vacker utsikt och på andra sidan ängarna kommer man direkt in i skogen. Liten landsväg passerar, där det kommer bilar, men den är inte starkt trafikerad och vägen snöröjs vintertid. Grannar finns, men på behörigt avstånd med ca. 120 m. till den närmaste. Närområdet bjuder på många natur- och kulturupplevelser med ca. 900 km. till Krokån och mycket goda vandringsmöjligheter på Hallandsleden. Ca 2 km. till "Norrefors" i Krokån, där det finns naturlig "pool", där man kan bada, och ca. 6 km. det vackra "Flammafallet" i samma å. Ca. 3 km. till den vackra Högsjön och ca. 5 km. till det stora naturreservatet "Rönnö" och till kulturresevat "Bollaltebygget" med kringbyggd museumsgård från 1600-talet, ljunghed och gammal skvaltkvarn. Ca. 6 km. till Knäred samhälle med goda inköpsmöjligheter, "Prästaskogens naturområde" vid "Kvarnfallet" i Krokån, utomhusbadet "Flammabadet" och den stora ån Lagan med goda fiske och kanoteringsmöjligheter. Ca. 12 km. till fin barnvänlig badplats i Össjöasjön, ca. 13 km. till ännu en fin badplats i Björsjön vid Mästocka, där det även finns naturreservat i form av en stor ljunghed och ca. 15 km. till "Härliga Hjørnered" med fin badplats, vandringsleder, kanotuthyrning mm. Ca. 20 km. till Skogaby Golfklubb, ca. 32 km. till havet och Mellbystrand och ungefär samma avstånd till skidbacken Vallåsen på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 42 km. från Halmstad och färjan till Grenå, ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

<b>Adress</b>	Körsveka 54, 312 52 KNÄRED
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Laholm Körsveka 2:19 & 5:7
<b>Tomt</b>	2 466 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten från egen djupborrad brunn på 70 m. med rikligt och bra vatten. Avlopp till äldre tvåkammerbrunn, som inte lever upp till dagens regler. Köparen får räkna med att etablera nytt godkänt avlopp i närtid, men det finns inget föreläggande om ändring i dagsläget. Nytt avlopp kostar normalt ca. 100 000 kr, beroende på lokala markförhållanden.
<b>Pantbrev</b>	8 st, totalt 863 000 kr

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, bebyggd
<b>Taxeringsår</b>	2021
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 453 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 282 000 kr, småhusmark 171 000 kr

#### BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1 ½ plan
<b>Byggår</b>	1921



<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Trä
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund
<b>Grundmur</b>	Natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Isolerglasfönster + några enkelglas
<b>Tak</b>	Plåt
<b>Uppvärmning</b>	Vattenburen golvvärme, direktverkande el, ved
<b>Ventilation</b>	Självdug
<b>Bredband</b>	4G täckning med ca. 43 Mbit/s ner och ca. 18 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet ( <a href="https://www.starlink.com/">https://www.starlink.com/</a> ).

#### ENERGIDEKLARATION

**Status** Ej utförd

#### DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	30 000	El	5 000	Vatten/avlopp	1 000	
Renhållning	2 400	Samfällighet/GA	0	Vägavgift/snö	0	
Sotning	800	Försäkring	5 000	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>44 200</b>

*Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 398 kr.*

**Kommentar** Kostnaderna är överslag som baseras på säljarnas kostnader vid permanentboende. Vid fritidsbruk kommer kostnaderna för uppvärmning, sotning och renhållning vara betydligt lägre. Installation av luft/vatten värmepump vid fritidsbruk eller ved/pellets panna vid fritidsbruk vore kloka investeringar.

**Elförbrukning** 20 000 kWh/år

**Nätbolag** Södra Hallands Kraft

**Elleverantör** Södra Hallands Kraft

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar



---

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

---

<b>Kostnad vid slutpris 1 250 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	187 500	250 000	312 500
Lånebelopp	1 062 500	1 000 000	937 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 859	1 750	1 641
Driftskostnad	3 683	3 683	3 683
Fastighetsavgift	283	283	283
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>5 825</b>	<b>5 716</b>	<b>5 607</b>

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

---

## NUVARANDE ÄGARE

---

Peter Rishede

---

## VÄGBESKRIVNING

---

Adress: Körsveka 54, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 34.1353', E 13° 20.1249'. Decimal: 56.56892, 13.33541. RT90: 6274011.917, 1348189.856. 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)