



Fritidshus - Egernahults Stugområde 22, Knäred.



Timrat fritidshus från 1977 på ca. 90 m² boyta + ca. 30 m² terrass i sydostläge. Huset är renoverat 2017 och framstår i fint skick och redo att användas. Carport på 30 m² och uthus på 25 m². 1 820 m² friköpt naturtomt i välskött stugområde i mycket naturskönt område med flera naturreservat, badsjöar och åar i närheten. Mycket goda uthyrningsmöjligheter. Ca. 95 km. från Helsingborg. Film: <https://youtu.be/pXFQWqp9s2g>

Pris 1 495 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 6

Boarea 90 m²

Tomtarea 1 820 m²

INTERIÖR

Antal rum 6 varav 4 sovrum

JC-000702

Sida 1 av 5



Boarea 90 m²

Areakälla Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Egernahults Stugområde 22 vid Knäred är ett fritidshus i liggande timmer från 1977 och tillbyggt på 1980-talet, så det är totalt ca. 90 m² boyta. Delvist täckt terrass i sydostläge på ca. 30 m². Huset har genomgått en omfattande renovering 2017 efter en vattenskada, så hela golvkonstruktionen i den ursprungliga delen av huset är utbytt med nytt plankgolv, nytt kök och nytt badrum. Därutöver är dörrarna in till rummen utbytta och förhöjda, elinstallationer är uppdaterade, extra ventiler monterade och luftvärmepump monterades 2021. Ut över luftvärmepumpen finns en effektiv Jøtul braskamin med glaslucka och direktverkande elvärme som komplement. På taket ligger bra papptak och alla fönster är isolerglasfönster. Vatten är gemensamt i området och är inkluderat i avgiften. Avlopp går till en sluten tank för WC, som larmar när den börjar bli full, och BDT-vatten går till tvåkammerbrunn med infiltration. Alla huset i området har samma typ av avlopp. Parabol finns med både danska och tyska kanaler. Bra 4G täckning med ca. 48 Mbit/s ner och ca. 16 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang. Fiber finns i området, men ej indraget. Allt framstår i fint skick, men huset behöver dock lite utvändigt algrensning och målning. Huset består av en rymlig matsal med ingång från verandan och inrett helt upp i nocken, samma som i hela huset, med breda golvplank, träpanel i taket och synliga timmerväggar. Nytt kök från 2017 med gott om skåp, diskbänk, diskmaskin (-22), elspis (-22) med keramisk häll, spisfläkt (-17), mikro (-17) och kyl/frys (-17). Hall med nytt säkrings-skåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Teknikrum/tvättstuga i tillbyggnad med tvättmaskin (-18) och 80 liters Nibe VVB (-18). Badrum från 2017 med våtrumsmatta på golv och väggar, WC, handfat och dusch med ny blandare (-22). Vardagsrum i tillbyggnad med en trappa ner från matsalen med luftvärmepumpens innerdel. Fyra sovrum totalt, där två är lite större med dubbelsängar och garderober och två är lite mindre, ett med enkelsäng och ett med våningsäng. Huset hyrs ut via StayNordic med gott resultat och enl. säljaren drar det in ca. SEK 125 000 per år. Huset marknadsförs på ca. 30 olika sidor, inkl. AirBnB, Booking.com m.fl. "Guldpaket" inkluderar städning och skötsel till 1/3 kostnad. Köparen kan välja att fortsätta hyra ut i större eller mindre grad, eller förstås även bara använda huset själv. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns här en carport på ca. 30 m² med ca. 8 m² redskapsrum med el indraget, men ej isolerat. Dessutom finns ett rymligt uthus på ca. 25 m² med isolerat verkstadsrum på ca. 10 m² och resten är förråd och vedbod. Bra plåttak på båda byggnader.

Tomten är 1 820 m² och ligger tillbakadraget i området, nere på en sidoväg med egen infart och högt på en liten kulle, så man får fin utsikt över närområdet. Många stensättningar på tomten och fina rododendronbuskar. En nära granne finns, men med tät växtlighet mellan husen, så denna syns inte alls. En granne till kan skymtas mellan träden på 75 m. avstånd, men inte störande alls. Säljaren äger även ytterligare 5 obebyggda tomter i nära anslutning till denna tomt och säljaren är villig att sälja en av dessa, om köparen är intresserad, om man vill ytterligare säkra sitt närområde. Egernahult är ett välskött och lugnt stugområde med spridda hus, gemensamt vatten och gemensam skötsel av vägarna på området. Vägen in till området är dessutom stängd med en bom, så här kommer inga obehöriga. Avgiften är ca. 4 000 kr om året,



vilket täcker vatten samt skötsel och snöröjning av vägar samt gemensamma ytor i området. Området i stort är också mycket naturskönt med många upplevelsemöjligheter, bl.a. ca. 1 km till Krokån och till det stora naturreservatet Rönnö med flera fina vandringsleder samt till ytterligare vandringsmöjligheter på Hallandsleden. Ca. 2 km. till Högsjön, ca. 3 km. till det vackra Flammafallet i Krokån och ca. 6 km. till bra barnvänlig badplats vid Össjöasjön och till "Norrefors", där man kan bada i Krokån om man vill. Ca. 10 km. till ännu en fin badplats i Björsjön vid Mästocka, där det även finns naturreservat med ljunghed och samma avstånd till Bollaltebyggets kulturreseptat med kringbyggd museumsgård från 1600-talet, den omkringliggande ljungheden och fin gammal skvaltkvarn. Ca. 12 km. till Knäred samhälle, med affärer, utomhusbadet "Flammabadet" och det nya Prästaskogens naturreservat vid Kvarnfallet i Krokån. Ca. 20 km. till golfbana vid Skogaby, ca. 35 km. till Vallåsen Bike-Park på Hallandsåsen och till Kungsbyggets Äventyrspark med rodelbana och zipline m.m. på sommaren. Ca. 40 km. till havet och Mellbystrand och ca. 45 km. till Halmstad med bra uteliv, flera fina badstränder och färjan till Grenå. Ca. 95 km. från Helsingborg och ca. 150 km. från Malmö.

Adress	Egernahults stugområde 22, 312 52 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Egernahult 1:52
Tomt	1 820 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten gemensamt på området och inkluderat i avgiften till samfällighetsföreningen. WC avlopp till slutna tank på 3m ³ . BDT-avlopp till tvåkammarsbrunn med infiltration.
Planbestämmelser	Byggnadsplan: Egernahult 1:10 mfl 1974-02-21 Akt. 13-KNÄ-1129. Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Rättigheter last: Avtalsservitut. Last. Akt. 13-IM1-47/1860.1 Förmån: Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94 Last: Laholm Egernahult 1:52 m.fl. Beskrivning: Kraftledning mm Gemensamhetsanläggningar: Andel i gemensamhetsanläggning: Laholm Egernahult GA:1 Andel i samfällighet: Laholm Egernahult S:2
Pantbrev	4 st, totalt 600 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, bebyggd
Taxeringsår	2021
Taxeringsvärde	Totalt 532 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 372 000 kr, småhusmark 160 000 kr

BYGGNAD



Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1977
Fasad	Liggande timmer
Stomme	Trä
Grundläggning	Plintar
Grundmur	Plintar
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster
Tak	Papp
Uppvärmning	Luft/luft värmepump, ved och direktverkand elvärme
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Bredband	4G täckning med ca. 48 Mbit/s ner och ca. 16 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 (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning	0	El	18 000	Vatten/avlopp	1 200	
Renhållning	2 299	Samfällighet/GA	4 000	Vägavgift/snö	0	
Sotning	400	Försäkring	4 500	Underhåll	0	
Övrigt	0					
					Summa årskostnad	30 399

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 990 kr.

Kommentar Dessa kostnader är ungefärliga och baseras på normalt fritidsbruk med en hel del uthyrning. Elkostnad inkluderar uppvärmning. Väg/sanfällighet inkluderar gemensamt vatten i området.

Nätbolag Södra Hallands Kraft

Elleverantör Södra Hallands Kraft

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 495 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	224 250	299 000	373 750
Lånebelopp	1 270 750	1 196 000	1 121 250
Netto räntekostnad vid 5,5 % ränta	4 077	3 837	3 597
Driftskostnad	2 533	2 533	2 533
Fastighetsavgift	333	333	333
Netto boendekostnad per månad	6 943	6 703	6 463

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

NUVARANDE ÄGARE

Västerberget AB

VÄGBESKRIVNING

Adress: Egernahults Stugområde 22, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 36.0140', E 13° 21.7006'. Decimal: 56.60023, 13.36168. RT90: 6277439.392, 1349927.873. 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