

”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 ca. 160 000 kWh per år! Ud over eget forbrug sælges strøm for ca. SEK 49 000 om året. Husene lejes ud i dag for yderligere indkomster og værkstedet ville også kunne lejes ud. Det er muligt at købe hjælp til at passe anlægget, hvis man ikke bor der selv.

Filmrundvisning: https://youtu.be/jyO5A9S_Wjo

Pris: SEK 3 995 000 (ca. DKK 2 634 000)

Beskrivelsen: <https://www.oedegaarde.dk/Beskrivning/CMFRITIDSHUS5H4R1AHS04D9TGGO>

Trälshult 23 & 24 - ”Snickebo” ved Knäred er en virkelig unik ejendom, der i dag genererer et driftsoverskud på ca. SEK 146 000 om året, nok til at dække renter og en del afdrag for finansieringen, efter alle almindelige driftsudgifter er betalt, inkl. strøm naturligvis. Tidligere ejers farfar byggede dammen og kraftværket allerede år 1910 og tidligere ejers enke bor i det mindre af husene for en subventioneret leje på SEK 42 000 om året (markedsværdi omkring det dobbelte), men ønsker at flytte ved ejerskifte, så køber selv kan bruge dette hus. Det større hus er lejet 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. 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 garderober. 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. Fugtplet på tapetet i det store værelse, så man bør kontrollere inddækningen omkring skorstenen. Lille soveværelse med laminatgulv og garderober. Lille kælderrum på ca. 10 m² til mad og vinkælder.

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. Skjulte tagrender har givet skade på de dækkende vindskeder, der nu skal skiftes ved verandaen.

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. Den ældre turbine virker ikke i dag, så den skal repareres. Det er kun den store der kører i dag. Effekten er op til 24 kW og her er automatisk styring af lugen til dæmningen, der blev installeret 2012.

Ud over disse bygninger findes en carport på ca. 20 m², et udhus/traktorgarage på ca. 60 m² med ståltag 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. 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 "Krokåslingen" 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 Rönnö. Der findes vindkraftsværker i området vest fra huset, men der er ca. 1,4 km. til det nærmeste og de kan skimtes et par steder på grunden, men ikke høres. 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 lynghe. Ca. 15 km. til fine badepladser i Össjösjön og i Hjärneredssjöarna, hvor der også er kanoudejning og ca. 17 km. til badeplads i Mästocka sø og med omkringliggende naturreservat med lynghe. Ca. 20 km. til Skogaby golfklub, ca. 35 km. til Vallåsen Bike-Park 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.