



Torp - Sjöaredsvägen 65, Knäred.



Hallandslänga med anor från tidigt 1800-tal, tillbyggt och upphöjt omkring 1920. Huset är ca 75 m² i bottenplan + ett sovrum inrett på ca. 20 m² på övervåningen och resten är oinrett eller halvt inrett med ytterligare ca 40 m². Totalt kan boarean bli upp till ca 130 m². El finns indraget med direktverkande elvärme och eldstäder. Vatten tas från grävd brunn på tomten, idag med hink, men det finns ledning för pump till utomhuskök. Avlopp saknas, endast enkel avledning till stenkista. Mulltoa (Porta Potti) finns i uthus. Gammalt tak av eternit, nyare isolerglasfönster (15 år) och hela golvkonstruktionen i bottenplan är utbytt och golvet isolerat. Väggar isolerade, så huset kan användas året om. 4 737 m² naturtomt med gräsmatta, skog och stengårdsgårdar. En enstaka fritidsgranne. Ca 1 km till Lagan och 2 km. till Knäred samhälle. 85 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/-mOEG1FKTa4>

Pris	795 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	100 m ² + biarea 40 m ²
Tomtare	4 737 m ²



INTERIÖR

Antal rum	4 varav 2 sovrum
Boarea	100 m ² + biarea 40 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstege

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Sjöaredsvägen 65 vid Knäred är ett genuint torp med lång historia, med anor från tidigt 1800-tal, vars nuvarande danska ägare haft det sedan 1971. Huset är på ca 100 m² boyta + inredningsbar vind, där inredning är påbörjad men ej färdig. Här kan bli ca 130 m², om man inreder allt. Huset är byggt i klassisk skiftesverksteknik med kraftiga plankor och bjälkar. Fasaderna är i trä, där en del behöver bytas och det hela behöver målas. Taket av eternit med underliggande spåntak, vilket hållit tätt i många år. Taket har algrensats löpande. Fönstren är till största delen ca 15 år gamla isolerglas, men ett enkelglas finns kvar i bottenplan och även enkelglas på övervåningen. Huset är isolerat i väggar, golv och delvis på vinden. Hela golvkonstruktionen i bottenplan är utbytt. El är indraget med automatsäkringar och jordfelsbrytare, och abonnemanget är för 16 A, 3 fas (dock endast två faser i huset). Uppvärmning sker med direktverkande el, braskamin i kök/matrum samt öppen spis i vardagsrum (ej nyligen kontrollerad, men tidigare använd). Sotare har varit här 2024 och det behövs ny fast monterad steg på taket och glidskydd för marksteg. Eldstadsplan behövs framför öppen spis, om man vil använda denna. Huset har inget indraget vatten, utan vatten tas från grävd brunn via hink eller pump till utomhusköket. Avlopp saknas, endast enkel avledning till stenkista. Mulltoa (Porta Potti) finns i ladan och varmvattenberedare finns för enkel utedusch. Entrén är tillbyggd med gjutet golv och används som kök, med elvärme, elspis med keramisk häll, diskbänk och plats för vattenhinkar. Väggar och tak i träpanel. Trappa leder upp till övre plan. Matrum i tidigare kök med braskamin, trägolv och synliga bjälkar. Takhöjd variabel med ca 1,75 m. under bjälkar som lägst i köket, annars ca 1,85 m. under bjälkar i bottenplan. Modern takhöjd på vindsvåningen. Vardagsrum med öppen spis, trägolv, celotex i taket (kan med fördel tas bort för bättre takhöjd), inbyggt skåp och plats för förvaring. Mysig glasveranda med enkelglas, element och utgång till trädgården. Sovrum i entréplan (ursprungligen två rum, nu öppnat till ett) med plats för två enkelsängar och garderober. På övre plan finns ett färdigt sovrum med två enkelsängar, träpanel i tak och synliga bjälkar, samt ett nästan färdigt rum med isolering, gips och en del el draget, där det återstår att slutföra ytskikt, eldragning och lister samt byta fönster om man vill. Ytterligare en del av vinden är oinredd men kan relativt enkelt inredas om man vill. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en stor lada i vinkel om ca 120 m², med eternittak och plats för förvaring, vedbod och utedass (Porta Potti). Ladan är äldre och har satt sig något, men står stabilt och är tät. Enkelt utekök finns på ladan. Brunnhus. Ett mindre uthus/skjul finns också, men är i mycket dåligt skick och bör rivas.

4 737 m² (friköpt) tomt bestående av gräsmatta kring huset och därutöver blandad vedskog och vackra stengårdsgårdar. Läget är ostört med endast en fritidsgranne som kan skymtas, men med god avskärmning av buskar och träd. Ca 100 meter till mindre landsväg, där man kan höra det när det kommer bilar, men stör inte av betydelse. Landsvägen är asfalterad och lättframkomlig året runt. Ca 1 km till Lagan med kanot-



och fiskemöjligheter. Ca 2 km till Knäred samhälle med butiker, service, utomhuspool "Flammabadet", Kvarnfallet i Krokån och omkringliggande Prästaskogens naturreservat. Mycket naturskönt område med många natur- och kulturupplevelser i närheten. Ca. 11 km. till kulturresevat "Bollaltebygget" med kringbyggd museumsgård från 1600-talet och omkringliggande odlingslandskap och ljunghed och ungefär samma avstånd till naturreservat "Rönnö". Ca. 11 km. till "Härliga Hjärnered" med flera badplatser, fricamping och vandringsleder omkring Hjärneredssjöarna. Ca 13 km till ytterligare fin badplats i Björsjön vid Mästocka, där det också finns stort naturreservat med ljunghed. Ca. 15 km. till Skogaby golfklubb, ca. 25 km. till Vallåsen bike-park och skidbacke på Hallandsåsen och till Kungsbygget Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 30 km. till havet och Mellbystrand och ca. 40 km. till Halmstad med bra uteliv, fin badstrand vid Tylösand och färjan till Grenå. Ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	Sjöaredsvägen 65, 31252 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Björkered 2:34
Tomt	4 737 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från egen grävd brunn på tomten, som kan få ont om vatten på hösten. Man har även lov att hämta vatten i en annan brunn utanför tomten, men inte servitut. Vatten är inte indraget i huset. Avlopp till enkel stenkista från tvättrum.

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 401 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 221 000 kr, småhusmark 180 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1½-plan fritidshus
Byggår	1820
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Skiftesverk
Grundläggning	Torpargrund och gjuten platta
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	Isolerglasfönster med spröjs + enkelglas övervåning
Tak	Eternit (underliggande sticketak)



Uppvärmning	Direktverkande el och ved
Ventilation	Självdreg
Tv & bredband	5G täckning med ca. 70 Mbit/s ner och ca. 5 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. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
--------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	500	Försäkring	4 000	Underhåll	
Övrigt					
				Summa årskostnad	16 479

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 008 kr.

Elförbrukning	2 250 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i ABC Forsikring

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 795 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	119 250	159 000	198 750
Lånebelopp	675 750	636 000	596 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 183	1 113	1 043
Driftskostnad	1 373	1 373	1 373
Fastighetsavgift	251	251	251
Netto boendekostnad per månad	2 807	2 737	2 667

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

NUVARANDE ÄGARE

JC

Sida 4 av 5



Tonny Guhle

VÄGBESKRIVNING

Adress: Hässlehurst 3254, Markaryd. GPS-koordinater: N 56° 31.1674', E 13° 21.1779'. Decimal: 56.51946, 13.35297. RT90: 6268467.012, 1349071.515. 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