



Fritidshus - "Skogsstugan" Putsered 64, Knäred.



Fritidshus från 1974 på ca 77 m2 med helårsstandard och i gott skick. Luftvärmepump, braskamin, egen brunn och godkänt avlopp. Gäststuga på ca 10 m2, uthus på ca 15 m2 med ytterligare gästrum och dubbel carport på ca 35 m2 + 20 m2 vedskjul tillbyggt. 5 121 m2 enslig naturtomt i skogen ca 500 m. från Lagan. Ca 10 km. från Knäred och 85 km. från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/ttSXBjiPxgE>

Pris 1 495 000 kr max eller bud

Objekttyp Fritidshus

Antal rum 3

Boarea 77 m²

Tomtarea 5 121 m²

INTERIÖR

Antal rum 3 varav 2 sovrum



Boarea 77 m²

Areakälla Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

"Skogsstugan" eller Putsered 64 vid Knäred är ett vinterbonat fritidshus på ca 77 m² med helårsstandard i gott skick. Lite utvändig målning och någon vindskiva kan behöva bytas, men inga stora saker. Täckt terrass på ca. 12 m² med utekök. Huset är ursprungligen från 1974, men tillbyggt år 1996, där även köket ("Kvik") sattes in, taket lades och flera andre renoveringar utfördes. Huset är rejält isolerat och med bra Traryd isolerglasfönster (utom ett) och nya dubbla altandörrar till uteplats stensatt med ölandssten. Huset är byggt på plintar, så det är enkelt att undersöka undertill och det finns även inspektionslucka till vinden. Grundvärme hålls med effektiv luftvärmepump och det finns även direktverkande elvärme och effektiv braskamin (Vissenbjerg) med godkänd stålskorsten (2025). Elinstallationer är genomgångna och delvis utbytta. Badrum från 2011 med klinkergolv. Avlopp till trekammarbrunn från 2005 med nyare godkänd infiltration (ca 2020). Egen grävd brunn med bra och rikligt vatten (analyserat 1996 med tjänligt resultat). En tidigare ägare bodde i huset som permanentbostad, så det fungerar även som det om man önskar. Huset består av hall med laminatgolv och säkringsskåp. Badrum med kakel på golvet och i duschen, WC, handfat och tvättmaskin. Stort vardagsrum, matsal och kök i öppen planlösning med trägolv, träpanel i taket, bröstpanel och tapet på väggarna, stora panoramafönster och dubbel altandörr, luftvärmepumpens innerdel och braskaminen. Köket har diskbänk, med träbänkskiva, gott om skåp, kyl/frys, mikro, diskmaskin, gasolspis med elektrisk ugn, lösa induktionsplattor och spisfläkt. Sovkammare med trägolv, träpanel i taket, våningssäng och inbyggd garderob. Större sovrum med trägolv, träpanel i taket, dubbelsäng och garderobsvägg. De flesta möbler och andra inventarier (inkl. båt) kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns en gäststuga från 1972 på ca. 10 m² med papptak, dubbelsäng och el indragen. Uthus/gästhus på ca. 15 m² från 2005 som används delvist till verkstad och lagring, men här finns också ett nyinrett litet gästrum med enkelsäng. Byggnaden är isolerad, har el draget med elvärme och fördelat på två rum (skiljeväggen ej bärande). Man skulle relativt enkelt kunna använda resten av byggnaden till ytterligare gästrum vid behov. Dubbel carport på ca. 35 m² med ett litet rum för redskap och cyklar och ett tillbyggt vedskjul på baksidan med plats för 25 m³ ved.

5 121 m² friköpt natur/skogstomt med mycket trevlig stämning, enkel att sköta och med många stora stenar samt mysig bålplats. En enstaka granne med gott om träd och buskar emellan, som inte syns och stör inte (fritidshus). Grusvägen förbi huset, som även snöröjs vintertid. Riktigt mysig stämning på platsen och i området i stort, med massor av upplevelsemöjligheter i närområdet. Ca. 500 m. till den stora ån Lagan, där den breder ut sig till en sjö, med goda bad, fiske och kanotmöjligheter (en mindre båt kan medfölja). Elledning som löpt utanför tomten är numera nedgrävd och flyttad till annan plats. Ca. 10 km. till Knäred samhälle med affärer, bank, skola, vårdcentral, det mysiga "Kvarnfallet" i Krokån, Prästaskogens naturreservat och utomhusbadet Flammabadet med camping och kanotuthyrning m.m. Ca. 9 km. till Gränsbygdens köpcentrum med allt man kan behöva. Ca. 18 km. till Kulturreseptat Bollaltebygget med kringbyggd museumsgård från 1600-talet och kringliggande ljunghed och gammaldags odlingslandskap. Flera andra naturreservat i närområdet, bl.a. Mästocka ljunghed och naturreservat Rönnö. Ca. 2,5 km. söder om fastigheten finns en vindkraftspark, men de



kan varken ses eller höras på detta avstånd. Ca. 1,5 km. från väg 15 och järnväg, som kan anas i fjärran under vissa omständigheter, men inte störande av betydelse. Ca. 20 km. till Skogaby golfklubb, ca. 35 km. till havet och Mellbystrand samt till Vallåsen Bike-Park och skidbacke på Hallandsås och till Kungsbygget Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	"Skogsstugan" Putsered 64, 312 52 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Putsered 4:13
Tomt	5 121 m ² , friköpt
Uteplats	Täckt terrass om ca 12 m ² , läge nordväst. Stenterrass med ölandssten.
Bilplats	Dubbel carport om ca 35 m ² med plats för 2 bilar.
Vatten & avlopp	Enskilt vatten från grävd brunn med bra vatten (äldre analys från 1996), som inte har sinat. Enskilt avlopp till trekammarbrunn (2005) med uppdaterad infiltration (ca 2020).
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut: Med lott A följer samma rätt till utfart, som må tillkomma stamfastigheten. 1 Avtalsservitut vattenrätt mm 1920-04-13 176 2 Nyttjanderätt jakt 1962-05-02 1921 Båda härstammar från innan avstyckningen och är inte längre relevanta för fastigheten. Avtalsservitut. Akt. 13-IM1-20/176.1 Förmån: Laholm Putsered 11:1 Last: Laholm Putsered 4:13 m.fl. Beskrivning: Vattenrätt mm Servitutet härstammar från långt innan avstyckningen och är inte längre relevant för fastigheten.
Pantbrev	4 st, totalt 385 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 882 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 642 000 kr, småhusmark 240 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1974
Fasad	Liggande och stående träpanel



Stomme	Trä
Grundläggning	Plintar
Grundmur	Betong/plintar
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glasfönster isoler
Tak	Papp
Uppvärmning	Luft/luft värmepump, direktverkande el och ved
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 65 Mbit/s ner och ca. 25 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status	Behövs ej
---------------	-----------

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 167
Renhållning	800	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	200	Försäkring	3 754	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					15 921

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 615 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk där huset hålls uppvärmt med grundvärme vintertid med luftvärmepumpen. Renhållning delas med grannen. Sotning vart 3:e år vid fritidsbruk. Ved för extra uppvärmning tillkommer.
Elförbrukning	2 700 kWh/år
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 3 % ränta	2 224	2 093	1 962
Driftskostnad	1 327	1 327	1 327
Fastighetsavgift	551	551	551
Netto boendekostnad per månad	4 102	3 971	3 840

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

NUVARANDE ÄGARE

- Flemming Strange-Hansen
- Jette Steen Strange-Hansen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Putsered 64, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 30.2561', E 13° 25.6249'. Decimal: 56.50427, 13.42708. RT90: 6266615.837, 1353573.487. 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