



Ryggåsstuga - Östra Häradsvägen 20, Knäred.



Ryggåsstuga från 1753 som flyttats till platsen 1931. Huset är på 90 m² boyta, löpande renoverat sedan 2017 och i fint skick. Den gamla delen är bevarad och med tillbyggnad från 2001 med kök, badrum och kök. Självbärande gäststuga på 30 m² från 2024 med eget kök och badrum för uthyrning eller gäster (uthyrt för 105 000 kr 2025). Enskilt vatten och avlopp. 1 560 m² ensligt belägen tomt i utkanten av Knäred samhälle, ca. 100 m. från huset till Krokån, där Hallandsleden passerar. Omgiven av Prästaskogens naturreservat. Filmvisning: <https://youtu.be/wbr5EGzkl84>

Pris	2 450 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	90 m ² + biarea 40 m ²
Tomtare	1 560 m ²

INTERIÖR



Antal rum	4 varav 3 sovrum
Boarea	90 m ² + biarea 40 m ²
Areakälla	Areauppgifter enligt taxeringsinformationen

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Östra Häradsvägen 20 vid Knäred är ett gammalt soldattorp i form av en ryggåsstuga med anor från 1753, som flyttades till denna plats från Tygared 1931 och byggdes till 2001 med ett modernt härbre, så det liknar hembygdsgården "Vippentorpet" (som ligger ca. 8 km bort och absolut också värt ett besök) och samtidigt inreddes vindarna med två separata och isolerade sovrum, så här idag finns ca. 90 m² boyta. Invändigt är mittendelen och det högra härbret helt bevarat med synliga timmervägg, plank på golv och i tak och de fina alkovsängarna, de inbyggda skåpen, platsbyggda bänkar, eldstad och sättugn/bilägggarugn (godkänd) bevarade. Det känns verkligen som att komma in i ett levande museum med fantastisk stämning, men idag finns el draget och ett stort takfönster i storstugan, för att ge lite mer naturligt ljus än det enda lilla blyinfattade fönstret. Värme från luftvärmepump (2017) samt direktverkande elvärme och den gamla sättugnen i storstugan. Vatten från egen brunn med brunnhus och avlopp till trekammarbrunn med infiltration (2001). Ingång i den nya delen från liten veranda till köket med matplats, laminatgolv, träpanel på väggar och tak, luftvärmepumpens innerdel, trappa till sovrum på övervåningen, nya isolerglasfönster och altandörrar och en synlig timmervägg. Köket är från 2017 med gott om skåp, diskbänk, kyl/frys (2017), ny induktionshäll (2025), mekaniskt utsug (2023), ugn (2017), smal diskmaskin (2017) och säkringsskåp med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Helkaklat badrum med golvvärme från 2001 med WC, handfat, dusch, gott om skåp (med vatteninstallationer och 80 liters VVB), äldre tvättmaskin och en bastu. På övervåningen finns sovrum med trägolv, träpanel på väggar och i taket och plats för två enkelsängar eller dubbelsäng. Storstugan/finrummet i mittendelen av huset med breda golvplank, målade plank i taket, ovanljusfönster, inbyggd bänk längs väggen, inbyggda skåp, inbyggda alkovsängar och en den gamla eldstaden och sättugnen. Huvudingången till rymlig hall med plankgolv, synliga timmervägg, extra frys och trappa till övervåningen med ytterligare ett nyare sovrum med plankgolv, träpanel på väggar och i taket, dubbelsäng, takfönster och garderober. Sovrum eller vardagsrum i den gamla delen med breda plank på golvet och i taket med kraftiga takbjälkar, synliga timmervägg och inbyggda alkovsängar. En del inventarier och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljarna.

Ut över huset finns en liten lada på ca. 35 m² med äldre plåttak (tegel finns, till om man vill ha samma som på huvudhuset) och tillbyggd vedskjul. Här har man nu inrett ett självbärande gästhus under 2024 på ca. 30 m² som har använts för uthyrning (hyresinkomster på 105 000 kr i 2025). Här finns vardagsrum/kök/matplats i öppen förbindelse, inrett upp inocken med synliga takbjälkar och laminatgolv. Luftvärmepump. Köksdelen har diskbänk, kylskåp, spishäll med två plattor, mikro och säkringsskåp. Helkaklat badrum med WC, handfat, dusch, mekanisk ventilation och elvärme. Trappa upp till sovloft med två enkelsängar och OSB-skivor på golvet. Litet verkstadsrum med separat ingång utifrån på ca. 5 m². Här finns även vatteninstallationer och varmvattenberedaren till gästhuset.

1 560 m² (friköpt) naturtomt i skogen, ca. 1 km. utanför Knäred samhälle och ca. 10 m. från tomtgränsen till Krokån (ca. 100 m. från huset). Tomten är triangelformad med



spetsen ner mot ån och omgiven av blandad skog och ligger helt ostörd utan synliga grannar (en fritidsgranne 50 m. bort, men med träd och buskar emellan) och ingen trafik förbi på grusvägen, då man inte längre får köra bil på den gamla bron över Krokån. Vandringsled som hänger ihop med Hallandsleden passerar igenom spetsen på tomten nere vid ån, så det stör inte och bjuder på mycket fina vandringsmöjligheter genom omkringliggande Prästaskogens naturreservat och leden passerar Kvarnen i Knäred som ibland håller musikarrangemang och café på sommaren och så kommer man förbi Kvarnfallet med picknick/grillplats, badmöjligheter och den nya gångbron över ån. Nuvarande ägare har arrenderat ett område på ca. 5 000 m² i anslutning till tomten (precis utanför reservatet) för lite större trädgård bakom huset och för att ha lite agility bana för hundar längre nere på tomten. Vid intresse kan köparen ingå ett liknande avtal. Ett oerhört naturskönt område och på tomten är man ostörd men samtidigt bara 1 km. till samhället med inköpsmöjligheter, vårdcentral, skola, div. affärer och Flammabadet utomhuspool med camping, kanotuthyrning och fiskemöjligheter i Lagan. Området i stort bjuder också på många natur- och kulturupplevelser med ca. 7 km. till Kulturresevat Bollaltebygget med kringbyggd museumsgård på 1600-talet, ca. 8 km. till "Vippentorpet" hembygdsgård i samma stil som detta hus och ca. 9 km. till Hjärneredssjöarna med kanotuthyrning, fricampning, vandringsleder och badplatser. I närheten finns flera andra naturreservat i bl.a. Rönnö och Mästocka ljunghed. Ca. 30 km. till havet och Mellbystrand och till skidbacken Vallåsen där det finns Bike-Park på sommaren och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline, rodelbana, klättervägg mm. på sommaren. Ca. 80 km. från Helsingborg och ca. 135 km. från Malmö.

Adress	Östra Häradsvägen 20, 312 51 Knäred
Fastighetsbeteckning	Laholm Knäred 4:29
Tomt	1 560 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Enskilt vatten från grävd brunn som inte har sinat. Bra vatten, men ej formellt analyserat och med partikelfilter monterat. Enskilt avlopp i form av trekammarbrunn med infiltration från 2001. Infiltrationen ligger utanför tomten med servitutsrätt.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut: Med området följer rätt att använda den angränsande samfälliga vägen för utfart till allmän väg. Avtalsservitut med rätt att lägga infiltration från avloppet ut på kyrkans mark. Skriftligt servitutsavtal med Göteborgs stift finns, men det är inte inskrivet i fastighetsregistret. Avtal med markägare om att nyttja ytterligare ca. 5 000 m² i anslutning till tomten (inte fälla eller skada träd, men sly får tas bort). Detta avtal är personligt med säljarna och nytt avtal behöver ingås om köparen önskar något liknande. Markägaren är positiv inför denna möjlighet.
Pantbrev	2 st, totalt 8 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2016



Taxeringsvärde Totalt 529 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 363 000 kr, småhusmark 166 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 ½ plan
Byggår	1753/1931
Fasad	Stående träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Torpargrund och platta på mark
Grundmur	Betong, natursten
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster med spröjs och isolerglasfönster
Tak	Tegeltak och torvtak i mitten.
Uppvärmning	Luftvärmepumpar, direktverkande el och ved
Ventilation	Självdug och luftvärmepump
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 130 Mbit/s ned och ca. 4 Mbit/s upp, mätt på platsen med Telenor abonnemang och bredbandskollen. Fiber är inte indraget till fastigheten. Alternativt finns möjlighet för StarLink satellit internet (https://www.starlink.com/).

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	25 000	Vatten/avlopp	1 500
Renhållning	2 453	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	600	Försäkring	5 000	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					34 553

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 968 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid permanentboende med uthyrning av gäststugan. Vid fritidsbruk kommer kostnad för el, renhållning och sotning vara lägre. Kostnad för ved till extra uppvärmning tillkommer.

Nätbolag Södra Hallands Kraft



Elleverantör Södra Hallands Kraft

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 2 450 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	367 500	490 000	612 500
Lånebelopp	2 082 500	1 960 000	1 837 500
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	3 644	3 430	3 216
Driftskostnad	2 879	2 879	2 879
Fastighetsavgift	331	331	331
Netto boendekostnad per månad	6 854	6 640	6 426

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

NUVARANDE ÄGARE

- Piamarie Poulsen
- Leif Johannes Lauritsen

VÄGBESKRIVNING

Adress: Östra Häradsvägen 20, Knäred. OBS! Välj inte vägen över den gamla bron, även om GPS visar den vägen! Man får inte köra bil över bron! GPS-koordinater: N 56° 31.5957', E 13° 19.0775'. Decimal: 56.52660, 13.31796. RT90: 6269339.249, 1346946.328. 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