



Fritidshus - Körsveka Stugområde 638, Knäred.



Fritidshus i fint nyrenoverat skick från 1979 på ca 45 m² + två terrasser och bra gäststuga på 15 m² samt uthus på 15 m². Uppvärmning via luftvärmepump, braskamin och direktel. Gemensamt vatten, vakuumtoalett samt tvåkammerbrunn med infiltration för BDT-vatten. 1 114 m² ljus naturskön tomt som det sista i området, omgiven av ängar och skog. Ca 350 m från Krokån. Ca 85 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/m8FqSoxf0k>

Pris	1 195 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	2
Boarea	45 m ²
Tomtarea	1 114 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
------------------	------------------

JC

Sida 1 av 5



Boarea	45 m ²
Areakälla	Areauppgifter ungefärlig enligt uppstegning

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning Körsveka Stugområde 638 vid Knäred är ett välkött nyrenoverat fritidshus på ca 45 m² + terrass på ca 12 m² och en större på ca 35 m², längst in på en sidoväg i ett lugnt stugområde. Huset är uppfört 1979 och har renoverats under 2025–2026 med nymålade ytor både utvändigt och invändigt. Taket är ett äldre men bra betongtegeltak, fönstren har isolerglas och elinstallationerna är i god ordning med nytt säkringsskåp, automatsäkringar och jordfelsbrytare. Entré sker från den mindre terrassen till en liten hall med laminatgolv och garderober, där även tvättmaskinen är placerad. Badrummet är fräscht och ordentligt utfört med våtrumsmatta på golv och väggar i dusch, handfat, vakuumtoalett och en varmvattenberedare på omkring 55 liter. Köket har laminatgolv, diskbänk, gott om skåp, elspis med keramisk håll, spisfläkt och kyl/frys. Det finns även förberedelse för diskmaskin, om man önskar installera sådan. I anslutning till köket finns en liten matplats. Sovrummet har laminatgolv, dubbelsäng, elvärme och gott om förvaring i garderober. Vardagsrummet är ljust och rymligt, i förhållande till husets storlek, med plats för sällskapsdel med bäddsoffa och plats för ytterligare matbord, TV-hörn eller lounge om man vill. Här finns en Panasonic luftvärmepump som gör uppvärmningen enkel och kostnadseffektiv, samt en helt ny effektiv braskamin med glaslucka för både värme och trivsel. Huset är inte så stort, men ytorna är väl utnyttjade och allt är redo att använda direkt. Mycket goda uthyrningsmöjligheter (se förslag från Stay Nordic), för den som vill hyra ut under perioder då huset inte används. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns gäststugan på ca 15 m², nymålade både invändigt och utvändigt, elindraget och ett bra papptak. Invändigt finns målade trätytor på väggar och tak samt plats för dubbelsäng. Den är välisolerad och kan användas året runt, vilket gör den till ett mycket användbart extra sovrum. Vid infarten finns dessutom ett uthus om ca 15 m² med bra betongtegeltak, lämpligt för ved, trädgårdsredskap och enklare verkstadsplats.

Tomten omfattar 1 114 m² och ligger med endast en synlig granne som sista huset på sidoväg till grusväg i välkött stugområde. På övriga sidor gränsar tomten mot föreningens gemensamma grönområden, som i praktiken upplevs som natur och ger mycket ljus, luft och avskildhet. Föreningen är välkött med god ekonomi och den sköter gemensamt vatten och ett gemensamt vakuumsystem för toaletten samt skötsel och snöröjning av vägar och gemensamma området. Läget erbjuder många naturupplevelser på nära håll. Det är ca 700 meter till Krokån via grusvägen, eller ca 350 meter fågelvägen, med en liten bro och möjlighet att fiska eller bada. Ca. 1,5 km. från huset till vackra Norrefors i Krokån, som bildar en naturlig liten pool, där man också kan bada om man vill. Längs med ån löper Hallandsleden, som är en verkligt vacker naturstig med rastplatser på passande avstånd och den passerar en mängd natur- och kulturservärdigheter i närområdet. Hallandsleden passerar bl.a. förbi Kulturresevat Bollaltebygget, ca. 3 km. från huset, med välbevarat odlingslandskap, skvaltkvarn, ljunghed och en gammal kringbyggd museumsgård med anor från 1600-talet. Ca. 5 km. från Killebergssjön och ca. 6 km. till "Flammabadet" simbassäng i Knäred, där det även finns camping, kanotuthyrning, tennisbanor, goda inköpsmöjligheter och det fina Prästaskogens naturreservat med vandringsleder och "Kvarnfallet" i Krokån. Även ca. 6 km. till det vackra "Flammafallet" i Krokån och även ca. 6 km. till det stora



naturreservatet "Rönnö". Ca. 12 km. till fin badplats i "Björnsjön" vid Mästocka, där det även finns en stor ljunghed (naturreservat). Ca. 20 km. till Skogaby Golfklubb och ca. 25 km. till Gränsbygdens Köpcentrum med allt man kan behöva. Ca. 30 km. till havet och Mellbystrand och ca. 35 km. till bike-park och skidbacken Vallåsen på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana på sommaren. Ca. 45 km. från Halmstad, ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	Körsveka stugområde 638, 312 52 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Körsveka 6:38
Tomt	1 114 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Gemensamt vatten i området. WC avlopp till gemensamt vacuum system i området och BDT-avlopp till tvåkammerbrunn med infiltration. Kostnad till samfällighetsföreningen på 5 000 kr per år för vatten, avlopp, vägar och gemensamma områden.
Planbestämmelser	Byggnadsplan: Körsveka 11:1, 6:12, 6:13, 6:5. 1972-06-15. Akt. 13-KNÄ-1090 Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Anmärkning: Förordnande enligt 113 § byggnadslagen
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Andel i vägsamfällighet: Laholm Körsveka GA:1. Andel i samfälligheter: Laholm Körsveka FS:5, S:1-3
Pantbrev	7 st, totalt 250 000 kr

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 383 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 230 000 kr, småhusmark 153 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1-plansvilla
Byggår	1979
Fasad	Liggande träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad krypgrund
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glas



Tak	Plåt
Uppvärmning	Luftvärmepump och ved
Ventilation	Självdrag
Tv & bredband	Internet: 5G täckning med ca. 127 Mbit/s ner och ca. 5 Mbit/s upp. Mätt på platsen med Telenor abonnemang och Bredbandskollen. Fiber finns i vägen, men inte indraget till fastigheten. Alternativ finns Starlink satellit internet, om man behöver högre hastighet. Hårdvara kostar 3 990 kr (0 kr med 12 månaders bindningstid) + 390 kr per månad. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

Status Behövs ej

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		EI	8 000	Vatten/avlopp
Renhållning	1 979	Samfällighet/GA	5 000	Vägavgift/snö
Sotning	500	Försäkring	3 000	Underhåll
Övrigt				
				Summa årskostnad 18 479

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 2 872 kr.

Kommentar Dessa kostnader baseras på säljarnas kostnader vid fritidsbruk. Ved för extra uppvärmning tillkommer.

Nätbolag Södra Hallands Kraft

Elleverantör Södra Hallands Kraft

Försäkring Fullvärde i Länsförsäkringar

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 195 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	179 250	239 000	298 750
Lånebelopp	1 015 750	956 000	896 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 778	1 673	1 568
Driftskostnad	1 540	1 540	1 540
Fastighetsavgift	239	239	239
Netto boendekostnad per månad	3 557	3 452	3 347

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



NUVARANDE ÄGARE

Kristofer Jakobsson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Körsveka Stugområde 638, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 33.9406', E 13° 19.4892'. Decimal: 56.56568, 13.32482. RT90: 6273674.1, 1347525.727. 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