



Fritidshus - Putsered 63, Knäred.



Fritidshus från 1970 på ca 64 m² boyta, delvist täckt terrass på ca 12 m² och uthus på ca 15 m². Fint skick med nytt badrum och godkänt avlopp. Vattenbrunn sinar och behöver förnyas. 5 450 m² naturskön tomt i skogen med många stengårdsgårdar ca 600 m. från Lagan. Ca 10 km. från Knäred och ca 85 km. från Helsingborg. Film: <https://youtu.be/eCu4rpmnzzrk>

Pris	1 275 000 kr max eller bud
Objekttyp	Fritidshus
Antal rum	4
Boarea	64 m ² + biarea 3 m ²
Tomtarea	5 450 m ²

INTERIÖR

Antal rum	4 varav 3 sovrum
------------------	------------------

JC-000900

Sida 1 av 5



Boarea	64 m ² + biarea 3 m ²
Areakälla	Area enligt taxeringsuppgifter.

ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

Beskrivning

Putsered 63 vid Knäred är ett fritidshus av modell "Skrea" från Anneberg, byggt 1970 på ca 64 m² boyta. Därutöver finns ett tillbyggt nyrenoverat (2023) teknikrum på ca. 3 m². Rummet är isolerat och med nya elinstallationer samt pumpautomat, 50 liter varmvattenberedare och frostvakt. Delvist täckt terrass i västerläge på ca. 12 m². Bra plåttak och huset blev målat utvändigt 2019, men några gavlar och vindskivor behöver målas. Fönstren är kopplade dubbelglas och de flesta är nymålade de senaste åren. Invändigt blev köket uppdaterat omkring 2017, ny ytterdörr från 2023, helt nytt badrum från 2024, där även avloppet uppdaterades med ny infiltration och många av väggarna och taken är nymålade. El är indraget med direktverkande elvärme och därutöver finns en effekt Jøtul braskamin i vardagsrummet. Sotaren har kontrollerat och godkänt skorsten och eldstäder 2021, så det är dags att han kommer igen. Installation av en luftvärmepump vore en god investering vid omfattande vinterbruk. Vatten är nu endast indraget till badrummet och inte till köket. Den grävda brunnen sinar tyvärr ofta, så då kan man hämta vatten för att spola i toaletten med spann från 1000 liters tank som samlar regnvatten. Nuvarande ägare har inte druckit vattnet i brunnen, utan tar med dricksvatten. Det rekommenderas att man antingen gräver den befintliga brunnen djupare, eller borrar en helt ny brunn (räkna med ca 50-100 000 kr för detta). Huset består av en hall med garderober och säkringsskåp, renoverat kök med laminatgolv, träpanel i taket, induktionshäll (en platta fungerar inte), ugn, kyl/frys (2021), diskbänk (ej vatten) och en matplats med fin utsikt över tomten och skogen. Öppen förbindelse från köket in till stort vardagsrum med utgång till terrassen och en effektiv Jøtul braskamin (kontrollerad senast 2021 och bör kontrolleras igen nu). Sovrum med trägolv, inbyggda garderober och dubbelsäng. Liten hall med garderober. Två mindre sovkammare med enkelsängar, men plats för våningssäng om man önskar. Nytt badrum med våtrumsmatta på golv och väggar, elektrisk golvvärme, WC, handfat och dusch. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns ett uthus på ca. 15 m², där ungefär hälften är öppet vedskjul och den andra delen är inbyggt redskapsrum.

5 450 m² (friköpt) skog och trädgårdstomt, som ligger för ändan av sidoväg till grusväg med endast en fritidsgranne på behörigt avstånd och med gott om träd och buskar emellan. Runt huset löper många vackra stengårdsgårdar och stensättningar med ett par upphöjda uteplatser och riktigt mysig stämning på platsen. Det finns lite skog på tomten, så man kan hålla sig självförsörjande med ved länge om man vill och runt tomten är det blandad skog med övervägande gran och tall. Många bra svampställen precis i närheten av huset. Här finns många upplevelsemöjligheter i närområdet med ca. 600 m. till den stora ån Lagan, där den breder ut sig till en sjö med goda fiske och kanotmöjligheter. Ca. 2 km. till Majenfors vattenkraftverk i Lagan, där det även finns en badbrygga. Ca. 10 km. till fin badplats i "Store Sjö" vid Hishult och samma avstånd till Knäred samhälle med affärer, bank, skola, vårdcentral, det mysiga Prästaskogens naturområde vid "Kvarnfallet" i Krokån (biflod till Lagan) och utomhuspoolen Flammabadet med camping och kanotuthyrning m.m. Ca. 9 km. till Gränsbygdens köpcentrum med allt man kan behöva av inköp. Ca. 15 km. från "Härliga Hjärnered" och Hjärneredssjöarna med storslagen natur, museumsgården "Vippentorpet", badplats och



kanotuthyrning. Området runt Knäred bjudet i det hela taget på en rik variation av kultur och natur som t ex Kulturresevatet vid "Bollaltebygget", vattenfallet "Flammafallet" i Krokån, naturreservat Mästocka ljunghed, naturreservat Rönnö, vandringsleden Hallandsleden och mycket annat. Ca. 20 km. till Skogaby golfbana. Ca. 30 km. från Vallåsen bike-park och skidbacke på Hallandsås och till Kungsbyggets Äventyrspark med zipline och rodelbana sommartid. Ca. 35 km. till havet och Sveriges längsta sandstrand i Mellbystrand. Det löper en järnväg ca. 1 km. fågelvägen från huset och väg 15 ligger ca. 1,3 km. från huset och de kan ibland anas i bakgrunden, men inte störande på detta avstånd. Ca. 40 km. från Halmstad, ca. 85 km. från Helsingborg och ca. 140 km. från Malmö.

Adress	Putsered 63, 312 52 KNÄRED
Fastighetsbeteckning	Laholm Putsered 4:14
Tomt	5 450 m ² , friköpt
Vatten & avlopp	Vatten från grävd brunn på tomten, indraget till det nya badrummet, men ej till köket. Brunnen sinar för det mesta, så man måste räkna med att gräva djupare - eller borra en ny brunn. Räkna med ca 50-100 000 kr för detta. 1000 liters tank som samlar regnvatten, vilket används främst för att spola i toaletten och diska. Dricksvatten tas med i dunkar. Enskilt avlopp till trekammarbrunn med ny godkänd infiltration från 2024.
Servitut, samfällighet, GA m.m.	Officialservitut. "Med lotterna A och B följer samma rätt till utfart, som må tillkomma stamfastigheten".

TAXERING

Typkod	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
Taxeringsår	2024
Taxeringsvärde	Totalt 504 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 324 000 kr, småhusmark 180 000 kr

BYGGNAD

Byggnadstyp	1 plan
Byggår	1970
Fasad	Liggande träpanel
Stomme	Trä
Grundläggning	Uteluftventilerad kryppgrund
Grundmur	Betong
Bjälklag	Trä
Fönster	2-glasfönster

JC-000900

Sida 3 av 5



Tak	Plåt
Uppvärmning	Direktverkande el och ved.
Ventilation	Självdug
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. 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, beroende på hastighet. Se: https://www.starlink.com/ .

ENERGIDEKLARATION

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

DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		El	10 000	Vatten/avlopp	1 200
Renhållning	1 335	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	400	Försäkring	1 339	Underhåll	
Övrigt					
Summa årskostnad					14 274

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 3 780 kr.

Kommentar	Dessa kostnader baseras på säljarens kostnader vid fritidsbruk. Installation av luftvärmepump rekommenderas vid omfattande vinterbruk.
Elförbrukning	2 500 kWh/år
Nätbolag	Södra Hallands Kraft
Elleverantör	Södra Hallands Kraft
Försäkring	Fullvärde i Länsförsäkringar



BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 275 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	191 250	255 000	318 750
Lånebelopp	1 083 750	1 020 000	956 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	1 897	1 785	1 673
Driftskostnad	1 190	1 190	1 190
Fastighetsavgift	315	315	315
Netto boendekostnad per månad	3 402	3 290	3 178

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

NUVARANDE ÄGARE

Kicki Ingela Martinsson

VÄGBESKRIVNING

Adress: Putsered 63, Knäred. GPS-koordinater: N 56° 30.2214', E 13° 25.9903'. Decimal: 56.50369, 13.43317. RT90: 6266538.468, 1353946.203. 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