



# Knipevägen 15

**Län**  
Västra Götaland

**Kommun**  
Herrljunga

**Typ**  
Villa

**Område**  
Annelund

**Byggnadsår**  
1974

**Tomtarea**  
953 m<sup>2</sup>

**Boarea**  
124 m<sup>2</sup>

**Utgångspris**  
995 000 kr

## Rymlig villa med källare, garage & stor tomt – skapa ditt drömhjem med egen prägel!

Välkommen till Knipevägen 15 – en rymlig och funktionell villa i trivsamma Annelund som passar utmärkt för dig som söker ett lugnt boende med generösa ytor och möjlighet att skapa ett hem med egen prägel.

Bostaden erbjuder 124 kvm boyta samt hela 109 kvm biarea i källarplan, vilket ger gott om plats för både vardagsliv, hobby och umgänge.

Entréplanet rymmer kök, vardagsrum, matsal, sovrum samt gästtoalett i en praktisk och välplanerad disposition. Köket har klassiska materialval med ljusa luckor och kaklat stänkskydd samt plats för matlagning och vardagens bestyr. Vardagsrummet erbjuder generösa sällskapsytor, fint ljusinsläpp och goda möbleringsmöjligheter, vilket gör det till en trivsam samlingspunkt i hemmet. Intill ligger matsalen som skapar en naturlig plats för måltider och social samvaro.

På övre plan finns ytterligare två sovrum, ett allrum samt toalett. Allrummet blir en uppskattad extra yta som kan användas som TV-rum, läshörna eller plats för avkoppling. Härifrån nås även balkongen, som utgör ett fint tillskott till bostaden och bidrar till extra ljus och trivsel.

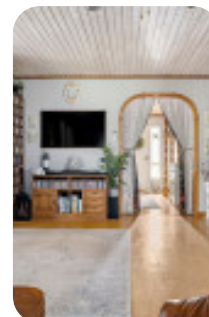
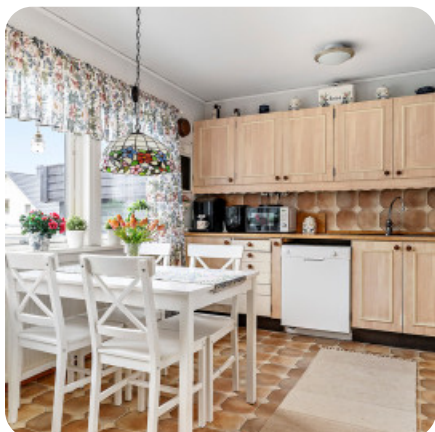
Källarplanet är en stor tillgång och erbjuder gillestuga, bastu med dusch, tvättstuga samt flera förrådsutrymmen. Gillestugan har uppdaterats med nytt parkettgolv och pardörrar år 2021, vilket ger rummet en mer modern och inbjudande känsla. Här finns gott om plats för umgänge, hobbyverksamhet eller ett extra vardagsrum. Tvättstugan är praktiskt placerad och källarens förrådsutrymmen ger goda möjligheter till förvaring och ordning.

Tomten är lättskött och erbjuder både plommonträd och bärbuskar. Här finns dessutom altan och uterum, vilket skapar fina möjligheter att njuta av utelivet under stora delar av året. Till fastigheten hör ett vidbyggt garage samt uppfart med plats för två bilar.

Läget är lugnt och trivsamt med närhet till lekplats, förskola och skola. I Annelund finns service i form av mataffärer, pizzeria och bensinstation. Dessutom har du nära till Sämjön med badplatser och fina möjligheter till fiske och friluftsliv.

Välkommen på visning!

 Välkommen



# Planritning



VIS: SVENSKT KÄN FÖRORDNING, SKALL OCH BYTT KÄN SVENSK FÖRORDNING.



VIS: SVENSKT KÄN FÖRORDNING, SKALL OCH BYTT KÄN SVENSK FÖRORDNING.



VIS: SVENSKT KÄN FÖRORDNING, SKALL OCH BYTT KÄN SVENSK FÖRORDNING.



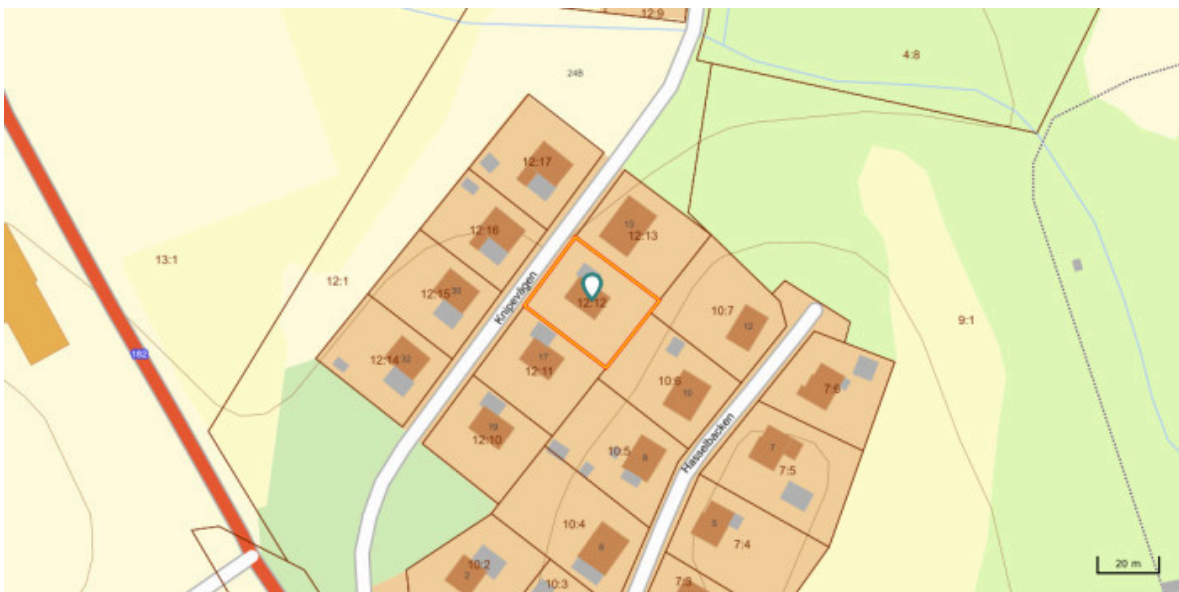
## Säljarens egna bild

---



## Fastighetskarta

---



# Beskrivning

---

## ENTRÉPLAN

### HALL

Välkomnande entré med klinkergolv och parkett golv, praktiskt för vardagens slitage. Här finns plats för avhängning och förvaring.

### KÖK

Ljust och funktionellt kök med ljusa luckor, plastmatta på golvet och stänkskydd i plast. Köket erbjuder bra arbetsytor, goda förvaringsmöjligheter och en praktisk utformning för både vardag och måltider.

### MATSAL

Matsal i anslutning till vardagsrummet med parkettgolv som ger en varm och trivsamt känsla. Här finns plats för större matgrupp.

### VARDAGSRUM

Rymligt vardagsrum med parkettgolv och fint ljusinsläpp. Ett klassiskt och lättmöblerat rum för umgänge.

### SOVRUM

Sovrum med laminatgolv/träliknande golv och ljusa väggar, vilket skapar en lugn och harmonisk miljö.

### GÄSTTOALETT

Gästtoalett utrustad med wc och handfat. Plastmatta på golv samt målade väggar.

## ÖVRE PLAN

### ALLRUM

Allrum med plastmatta och ljusa ytskikt. En trivsamt yta för avkoppling eller arbete.

### SOVRUM 1

Sovrum med laminat och ljusa väggar.

### SOVRUM 2

Sovrum med laminat och bra ljusinsläpp.

### TOALETT

Toalett utrustad med wc och handfat. Plastmatta och funktionella ytskikt.

### BALKONG

Balkong med trätrall.

## KÄLLARPLAN

### GILLESTUGA

Gillestuga med nytt parkettgolv (2021) och pardörrar, vilket ger en varm och mer modern känsla.

## BASTU & DUSCH

Bastu i träutförande med tillhörande duschdel. Duschutrymmet är utrustat med dusch våtrumsgolv.

## TVÄTTSTUGA

Funktionell tvättstuga utrustad med tvättmaskin (2023) och torktumlare (2021). Här finns goda möjligheter för klädvård och praktisk hantering av tvätt i vardagen.

## FÖRRÅD

Förrådsutrymme med betonggolv som erbjuder goda möjligheter till förvaring.

# Kostnader

---

## Fastighetsavgift

7065 kr / år

---

## Driftskostnader

- Vatten/avlopp: 5493 kr/år
  - Sophämtning: 3600 kr/år
  - Försäkring: 4620 kr/år
  - Elektricitet: 23614 kr/år  
- Hushållsel inkl uppvärmning enligt schablon. Förbrukning 11807 kwh.
- 

**Total driftskostnad: 37327 kr/år**

# Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**  
Ja
- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**  
Nej
- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**  
Nej, se besiktningsprotokoll. Utfört av OBM - Gruppen jan - 2026.
- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**  
Nej
- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**  
Nej
- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**  
Nej, nytt parkettgolv i gillestuga. Nya pardörrar i samma rum. Ej någon annan renovering av fastigheten. Se tidigare fråga.
- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**  
Nej.
- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**  
Ja, några mindre sprickbildningar i fasaden, normalt för husets ålder. Viss fuktrinning på fasaden under balkongen. Rötskador på några brädor på garaget. Mindre läckage i garagetak förekommer. Garageport defekt. Köksfläkt fungerar i ett läge. Tapetskador kan förekomma bakom möbler och inredning.
- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**  
8
- **Har någon nyckel gått förlorad?**  
Nej, inte under den tid jag ägt huset.
- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**  
Vet ej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Taxeringsvärde: 942 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 6 st, sammanlagt 807 800 kr
- 

## Information om objektet

- Boarea: 124 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 109 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 2
  - Avlopp: Kommunalt
  - Bekvämligheter: Uteplats
  - Bjälklag: Trä
  - Grund: Källare
  - Byggnadstyp: 1½ plan med källare
  - Fasad: Tegel samt träpanel
  - Fönster: Treglas, Tvåglas
  - Garantier: Besiktning, Energideklaration
  - Parkering: Bilplats
  - Uppvärmning: Direkt-el, Luftvärmepump
  - Stomme: Trä
  - Tak: Sadeltak med betongpannor samt plåttak på garage
  - Vatten: Kommunalt
  - Övriga utrymmen: Garage, Källare, Källarförråd
  - Övrigt: Friköpt
  - Ventilation: Självdrag
-

# Hittat din bostad?

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare  
077-081 00 38  
info@hemverket.se