



## Torp - Tågabo SOLBACKEN, Simlångsdalen.



Torp från omkring 1910 på ca 125 m<sup>2</sup> i fint renoverat skick. Uppvärmning via luftvärmepump, braskamin och elvärme. Grävd brunn som ej sinat och avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2021. Lada på ca 60 m<sup>2</sup> + vind och ett utedass. 2 614 m<sup>2</sup> enslig och ostört belägen naturtomt omgiven av ängar och övervägande lövskog. Ca 3,5 km till Skavsjön. Ca 110 km från Helsingborg. Filmvisning: <https://youtu.be/dClSFzYFw8I>

<b>Pris</b>	1 795 000 kr max eller bud
<b>Objekttyp</b>	Fritidshus
<b>Antal rum</b>	5
<b>Boarea</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Tomtarea</b>	2 614 m <sup>2</sup>

### INTERIÖR

<b>Antal rum</b>	5 varav 3-4 sovrum
------------------	--------------------

JC-000880

Sida 1 av 5



---

<b>Boarea</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Areakälla</b>	Areauppgifter enligt taxeringsinformation

---

## ALLMÄNT OM FASTIGHETEN

---

### Beskrivning

Tågabo Solbacken vid Simlångsdalen är ett torp från omkring 1910, uppfört i liggande timmer och löpande renoverat, särskilt mellan 2010–2015. Framsidan har fått ny klädselpanel och tilläggsisolering, medan övriga fasader har äldre beklädnad som kan med fördel skrapas och målas. Taket är ett bra betongtegeltak och skorsten och eldstad i vardagsrum är godkänd och kontrolleras löpande av sotare. Vedspis i köket fungerar, men är ej i bruk och inte sotat i närtid. Elinstallationerna är genomgångna och till stora delar utbytta med automatsäkringar och jordfelsbrytare. Mindre källarutrymme med vatteninstallationer och plats för lagring. Entrén är rymlig med klinker på golvet, bröstpanel, tapetserade väggar och masonit i taket. Här finns oljefyllt element samt ett mindre städskåp under trappan, där även elcentralen är placerad. På entréplanet finns ett sovrum med trägolv, träpanel i taket, elvärme, ventil och garderob. Vardagsrummet är generöst och har trägolv, masonittak och frilagda timmerväggar, som tydligt visar husets ursprungliga konstruktion. Rummet rymmer både TV-hörn och matplats, effektiv Handöl braskamin samt luftvärmepumpen från 2020. Värmepumpen fungerar, men har ett lager som låter och kommer behöva åtgärdas eller bytas. Köket är trivsamt med trägolv, träpanel i taket, bröstpanel och tapet på väggarna, dubbla terrassdörrar leder direkt ut mot trädgården och ger vackra vyerna över ängarna. Köket är utrustat med matplats, diskmaskin, mikro, diskbänk med träbänkskiva, elspis, spisfläkt, gott om skåp samt kyl och frys. Under diskmaskinen saknas droppskydd. Här finns också en äldre emaljerad vedspis, som inte används i dag men uppges fungera, samt en äldre kökspanna som tidigare var kopplat till vattenburet system, som nu är bortplockad, den är inte drift. I anslutning till köket finns en köksingång med klinkergolv och plats för förvaring. Ny toalett med WC, handfat och klinker på golvet. Utrymmet är inte våtrumsklassat, men blir endast toalett och det sista färdigställandet kommer utföras av VVS-installatör före tillträde. På övre plan möts man av en rymlig trapphall kring skorstenen med plankgolv och ytan kan t ex användas som extra sovplats eller allrum. Badrummet har våtrumsmatta på golv och väggar samt WC, handfat, dusch, tvättmaskin, elvärme och mekanisk ventilation. Vidare finns ett mindre sovrum med laminatgolv, elvärme och plats för två enkelsängar. Slutligen det större sovrummet med dubbelsäng, plankgolv, trä på väggar och i tak, elvärme och ventil. De flesta möbler och annat lösöre kan köpas till eller medfölja, enl. önskemål och avtal med säljaren.

Ut över huset finns lada på ca. 60 m<sup>2</sup> plus loft och har eternittak av äldre typ. Byggnaden rymmer litet garage, vedbod och ett verkstadsrum med den gamla tvättgrytan bevarad med sin skorsten (ej i bruk). Trappa till vind för ytterligare lagring. Bakom ladan finns tillbyggt utedass.

2 614 m<sup>2</sup> (friköpt) trädgård/naturtomt med helt ensligt och ostört läge vid en liten grusväg, omgiven av gräsängar och blandad skog med övervägande lövskog. Närmaste granne ligger omkring 200 meter bort med skog emellan, vilket ger ett insynskyddat och lugnt läge. Delar av tomten är inhägnad för att hålla vildsvin ute. Från huset har man vacker utsikt över ängar, skog och stengårdsgårdar. Vägen sköts av en lokal vägförening och snöplogas vintertid. Området bjuder på fina möjligheter till bad, fiske och vandring. Skavsjön ligger ca 3,5 km bort, Hagasjön ca 5 km, Sandsjön ca 6 km och badplatsen vid Mjålasjön ca 7 km. Hallandsleden finns ca 5 km från fastigheten och Tingsvägens vandringsled passerar ute vid vägen. Simlångsdalen, Torup och Oskarström nås inom ca



16–18 km, och Rydö Golfklubb ligger ca 17 km bort. Ca 35 km från Halmstad, ca 110 km från Helsingborg och ca 165 km från Malmö.

<b>Adress</b>	Tågabo SOLBACKEN, 313 97 Simlångsdalen
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Hylte Tågabo 1:3
<b>Tomt</b>	2 614 m <sup>2</sup> , friköpt
<b>Vatten &amp; avlopp</b>	Vatten indraget från egen grävd brunn som inte har sinat. Det finns lite järn i vattnet och filter finns, men ej monterat. Avlopp till trekammarbrunn med infiltration från 2021.
<b>Servitut, samfällighet, GA m.m.</b>	Andel i vägsamfällighet: Hylte Tågabo GA:1
<b>Pantbrev</b>	5 st, totalt 701 250 kr

#### TAXERING

<b>Typkod</b>	220, Småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer
<b>Taxeringsår</b>	2024
<b>Taxeringsvärde</b>	Totalt 901 000 kr, fördelat på småhusbyggnader 674 000 kr, småhusmark 227 000 kr

#### BYGGNAD

<b>Byggnadstyp</b>	1½-plansvilla med källare
<b>Byggår</b>	1910
<b>Fasad</b>	Stående träpanel
<b>Stomme</b>	Liggande timmer
<b>Grundläggning</b>	Torpargrund och källarrum
<b>Grundmur</b>	Betong, natursten
<b>Bjälklag</b>	Trä
<b>Fönster</b>	Kopplade dubbelglasfönster
<b>Tak</b>	Betongpannor
<b>Uppvärmning</b>	Luftvärmepump, ved och direktverkande el.
<b>Ventilation</b>	Självdrag och luftvärmepump. Gott om ventiler.
<b>Tv &amp; bredband</b>	Internet: 5G täckning med ca. 54 Mbit/s ner och ca. 10 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 kr per månad. Se: <https://www.starlink.com/>.

## ENERGIDEKLARATION

**Status** Behövs ej

## DRIFTSKOSTNADER (KR/ÅR)

Uppvärmning		EI	10 000	Vatten/avlopp	1 400	
Renhållning	2 931	Samfällighet/GA	500	Vägavgift/snö		
Sotning	600	Försäkring	5 000	Underhåll		
Övrigt						
					<b>Summa årskostnad</b>	<b>20 431</b>

Utöver summa årskostnad tillkommer kostnad för fastighetsavgift 6 758 kr.

**Kommentar** Dessa kostnader är estimat baserade på normalt fritidsbruk.

**Nätbolag** E-On

**Elleverantör** E-On

**Försäkring** Fullvärde i Länsförsäkringar

## BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

<b>Kostnad vid slutpris 1 795 000 kr och kontantinsats:</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>	<b>25 %</b>
Kontantinsats	269 250	359 000	448 750
Lånebelopp	1 525 750	1 436 000	1 346 250
Netto räntekostnad vid 3 % ränta	2 670	2 513	2 356
Driftskostnad	1 703	1 703	1 703
Fastighetsavgift	563	563	563
<b>Netto boendekostnad per månad</b>	<b>4 936</b>	<b>4 779</b>	<b>4 622</b>

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

## NUVARANDE ÄGARE

Jan Thomas Samuelsson

## VÄGBESKRIVNING



---

Adress: Tågabo Solbacken, Simlångsdalen. GPS-koordinater: N 56° 51.0413', E 13° 11.3635'. Decimal: 56.85069, 13.18939. RT90: 6305707.809, 1340414.974. För vägbeskrivning och avståndsberäkning från där du är, använd t ex [www.hitta.se](http://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](mailto:info@oedegaarde.dk)