



Örebro, Närke Kil
Vallby Gård

VÄRHULTA
GÅRDSMÄKLARE



Ansvarig mäklare
Pia Eriksson
0585-262 02
pia@varhulta.com





Om Vallby Gård

På Vallby har folk bott och brukat marken sedan åtminstone mitten av 1600-talet. Från 1643 finns längder som visar på flera familjer och mindre jordbruk för eget behov. Vallby Gård är den största gården i byn, ägs av kronan och innehar hela ett mantal. I slutet av 1700-talet genomfördes storskiftet i Vallby och gårdarna fick en omdelning av mark. Där framgår att man redan innan 1797 odlade potatis i Vallby, vilket var ovanligt tidigt då potatisen inte blev vanlig i Sverige förrän 1810. På Vallby har det även funnits fler hästar genom åren än "normalt" på andra gårdar då den tjänade som bostad till profosson vid Örebro kompani. Profossons uppgift var att sörja för disciplin och utföra straff till följd av disciplinära brott bland ryttarna. Per Sandfelt som bodde på gården från 1709 var ryttare vid Östra Närkes kompani och höll hästar på Vallby. Under första delen av 1800-talet blev Vallby utarrenderat för att sedan efter mitten av 1800-talet återgå som bostad till militärer och deras familjer. Gården "friköps" ca 1930 och har därefter tjänat som bostad i privat ägo till "hemmansägare"

Kortfakta

Adress: Kils-Vallby 315, 317, 319
705 92 Örebro

Areal: 7,5 ha

Boarea: 240 kvm, 160 kvm, 85 kvm

Begärt pris: 8 700 000 kr

Fastigheten

Belägen

Fastigheten är belägen i Närkes Kil, ca 20 minuter nordväst om Örebro.

Område

Närkes Kil är en mindre ort någon mil nordväst om Örebro. På orten finns bl.a. skola F-6, livsmedelsaffär och bra bussförbindelser till framförallt Örebro.

Vägbeskrivning:

Från Örebro åk väg 7 mot Kilsbergen, Närkes Kil. Fastigheten är belägen på väster sida om vägen direkt när man anländer till Närkes Kil.

Koordinater: 6581058 504565







Byggnader

Bostadshus

Bostad 1

Huvudbyggnaden på gården med en boarea ca 240kvm i 1 1/2-plan. Torpargrund med delvis källare. Timmerstomme och träfasad. Taket lagt med tegel. Mot väster en uteplats. Entréhall med klinker, modernt kök med renoverad, äldre vedspis. Matplats mot väster. Vidare allrum/ matrum med eldstad med kassetinsats. Mot norr kontorsrum/ hobbyrum.

Rustik stil med trägolv, bra rymd, takhöjd ca 2,40 m.

Badrum med kakel och klinkers, dusch, handfat och wc.

På övre plan stor hall med trägolv, tre sovrum. Badrum på övre plan ej i funktion.

Källare med tvättstuga.

På nedre plan 2-glas isolerfönster, på övre plan 2-glas isolerfönster men även några 2-glas kopplade fönster.

Rustik stil med flertalet trägolv.

Bostad 2

Bostad uppförd på 80-talets början. Boarea ca 160 kvm i 1 1/2-plan. På nedre plan hall, kök, allrum samt kontor/ sovrum. Badrum med dusch, handfat och wc. Tvättmaskin och torktumlare. Våtrumsmattor.

På övre plan allrum med vedkamin samt tre sovrum. Balkong och uteplats mot öster.

På torpargrund byggt en trästomme med träfasad. Tegeltak.

Bostad 3

Mindre bostad renoverad 2001. Ett plan med uteplats. 3 rum med kök och badrum. Ca 85 kvm.

Bostad 4

Inredd med ett rum och kök. badrum och mindre kök. Ca 65 kvm.

Ekonomibyggnader

Ekonomibyggnader har delvis anpassats till uthyrning av övernattningar, kursverksamhet och kontorsutrymme. Delvis till gårdens verksamhet med hästar, både på box och i lösdrift.

Ladugård/ loge

Totalt ca 1200 kvm (taxeringsinformation).

Följande delar ligger i samma huskropp från norr mot söder.

Stall för häst med 4 väl tilltagna boxar och tillhörande sadelkammare, tvättrum och foderutrymme. Wc med dusch/ omklädning.

Kök och samlings-/kurslokal, delvis uthyrt som kontor till företag. Ovan tidigare skulle, nu platsbyggda förråd för uthyrning, 6 st.

Förrådsutrymme, gjuten platta, ca 360 kvm (uppskattas area).

Rejält och praktiskt lösdriftsstall för häst, ca 280 kvm totalt (uppskattad area), tre avdelningar. Gjuten platta.

Utrymme under tak, gjuten platta, stålstomme, plåttak ca 200 kvm, (uppskattad area).

Förråd/ kurslokal

På nedre plan förråd och på övre plan inredd för kurser. Ca 170 kvm/ plan (uppskattad area)

Paddock, grusad ca 25x35 m.

Värmecentral

Gjuten platta, ca 60 kvm. Träfasad och plåttak. Vikport.

Rymmer gårdens vedpanna med kulvert till de tre permanentbostäderna. Panna på 100 kWh med 8000 l accumulator-tankar. Solvärme lagt på taket ca 9 kWh.























Areal

Total areal är 7,5 ha.

Enligt taxeringsinformationen är ca 6 ha betesmark och 1 hektar övrig mark.

Arealen ligger i ett skifte, lätt och mellanlera. Bra dränering.

Mot väster ligger betesmarken fördelad över flera rasthagar, mot öster finns det som kallas ”övrig mark”, vilket i detta fall betyder trädgårdstomter samt hårdgjorda planer och parkering.

Övrigt

Vatten/ Värme/ Avlopp

På gården finns en panncentral med en vedpanna på 100 kWh samt 8 kub ackumulatortank, solvärmeanläggning på tak. Luft/vattenvärmepump för komplettering samt 2021 investering i solcellsanläggning 18 kWh. Kulvert till gårdens tre permanentbostäder

Avlopp till 3-kammarbrunn med infiltration

Grävd brunn med mycket god vattentillgång.

Fiber indraget och vidare utvecklat inom gården.





Rättsförhållanden

Förmåner och laster

Fastigheten är belägen i vattenskyddsområde.

Servitut gällande vatten och avloppsledning finns. Servitut gällande utrymme och väg finns.

Det finns 4 pantbrev uttagna om totalt 5 075 000 kr.

På fastigheten finns ett antal hyresavtal på lagerutrymme samt bostad.

Se fastighetsutdrag för mer info.

Taxeringsvärden

Senaste taxering gjord 2023 visar ett totalt taxeringsvärde på 6 199 000 kr varav byggnader är 5 025 000 kr

Registerbeteckning

Örebro Kils-Vallby 3:9

Lagfarna ägare

Isabella och Axel Creutz

Begärt pris

8 700 000 kr



Försäljningens gång

Visning

Visning sker efter överenskommelse med gårdsmäklare vid Värhulta. Vid visningen beses fastighetens byggnader vilka inte är tillgängliga för intressenter på annan tid.

Åker och skog kan ses när så önskas.

Visningsdagar beslutas i samråd med säljaren.

Visning före fastställd första visningsdag undanbedes.

Undersökningsplikt

Som köparen har man enligt Jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om t.ex. byggnaders och anläggningars skick, skogstillgång, planbestämmelser, rättsförhållanden, sotarprotokoll etc.

Köparen ges därför möjlighet att på egen hand eller med konsult, besikta fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari fastigheten befinner sig.

Uppgifter i denna fastighetsbeskrivning kan således inte ligga till grund för talan enligt Jordabalken 4:19, utan har lämnats endast för att underlätta köparens egna undersökningar.

Uppgifter av betydelse för köparen i beslutet att förvärva fastigheten, skall stämmas av med säljaren.

Kalkyl

För den köpare som vanligtvis inte arbetar med företags- och lantbruksekonomi eller tidigare är ägare till en jordbrukstaxerad fastighet kan sägas, att en boendekalkyl för villa, skiljer sig avsevärt från företagsekonomi. Vid kalkylering efterfråga sakkunnig hjälp.

Budgivning

Föreligger fler intressenter till begärt pris, kan säljaren besluta sig för att genom budgivning utse köpare. Säljaren beslutar om det blir budgivning och även vilka som bjuds in till budgivningen.

Inför en budgivning skall den som bjuds in att delta ha läst och godkänt köpekontraktet med dess bilagor, som erhålles via mäklaren. Härtill ha full finansieringen av såväl handpenning som hela köpeskillingen.

Budgivningen sker vanligtvis, på en utsatt dag och tid, och följs av kontraktsskrivande med erläggande av handpenning. I samband med budgivning, erhåller varje budgivare information om lagda bud.

Önskar en intressent lägga bud under begärt pris, så antecknas det men leder inte till att en budgivning startar. Budet meddelas givetvis uppdragsgivaren.

Det finns ingen skyldighet hos en fastighetsförmedlare att delge spekulanter om andra intressenters bud eller intressen.

Köpare och säljare erhåller efter avslutad affär budgivningslista, där samtliga bud och budgivare redovisas.

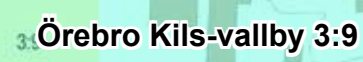
Handpenning

Vid köpekontraktets tecknande skall köparen erlägga 10 % av köpeskillingen i handpenning. Föreligger villkor för köpets fullbordan vid köpekontraktets tecknande, sätts handpenningen in på ett klientmedelskonto hos ansvarig mäklare, intill det att villkoren uppfyllts.

Tillträde

Tillträde efter överenskommelse.

Denna beskrivning har upprättats på säljarens uppgifter och kompletterats med bilagor från offentliga register. Uppgifter av betydelse för köparen i beslutet att förvärva fastigheten, skall stämmas av med säljaren.



Värhulta Gårdsmäklare AB

Värhulta gårdsmäklare är ett familjeföretag som startade 1924 och nu drivs av tredje och fjärde generationen. Företagets inriktning har alltid varit värdering och förmedling av lantvillor, gårdar, samt levande jord- och skogsbruk. Hos oss finns kompetens inom jordbruk, civilekonomi, och byggnadsvård.

Vi kan bistå med såväl förmedling och lantmäteriärenden, som upprättande av juridiska handlingar och rådgivning.

Kontakt

info@varhulta.com
0585-262 00
www.varhulta.com

Stora Luggavi Gård
716 92 Fjugesta



Pia Eriksson

Pia har jobbat hos oss på Värhulta sedan 2007. Förutom erfarenhet från branschen och sin mäklarexamen har hon en magisterexamen inom civilekonomi på sitt CV. Därtill driver Pia Stall Mossby med hästutbildning, med mera. Av förklarliga skäl förmedlar Pia ofta hästgårdar, och arbetar med fastighetsregleringar, problemlösning och "udda" frågor.

pia@varhulta.com
0585-262 02

Anteckningar

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

