



Lekeberg Hälgesta 1:7 och 1:2

**VÄRHULTA**  
GÄRDSMÄKLARE



## Hälgesta uti Hackvad, i vackra Lekeberg

Lekeberg i västernärke är en vacker trakt, och Hälgesta är bland de vackraste områden däri. Böljande landskap bland uråldriga Drumliner, välskötta gårdar, skog och slättmarker i härlig blandning. Här gick Eriksgatorna fram i forntiden.

21 ha av detta vackra landskap bjuds nu ut till försäljning med tillhörande renoverade och uppdaterade bostadshus, stall, verkstad, annex för kontor eller annan användning. Stor hall för produktion eller som idag, hundhall för träning. Flera byggnader. Utöver allt detta synnerligen trevliga grannar!

Tillträde under 2024.



Ansvarig mäklare  
Per-Anders Andersson  
0585-262 01  
[per-anders@varhulta.com](mailto:per-anders@varhulta.com)



### Kortfakta

**Adress:**  
Hälgesta 2115  
716 91 Fjugesta

**Areal:** 21,2 hektar

**Begärt pris:** 10 500 000 kr

# Fastighetsbeskrivning

Fastigheten har ett trevligt läge i topografin och ligger i ett vackert område. Närhet till arbetsintensiva orter och skolor. Normal samhällsservice som bjuds på landsbygden finns. Hälgesta 1:7 och 1:2 kan väl nyttjas för djurhållning, produktion, lager och liknande i kombination med boende.

## Belägen

Gården är belägen söder om Hackvads kyrka, i ett böljande landskap känt för sina drumliner. Öppna fält och skog inom synhåll. Gården omfattar cirka 21 ha med mycket väl uppförd och underhållen byggnation.

## Område

Fastigheterna ligger l i Lekebergs kommun, i mitten av Närke. I Fjugesta, knappa milen bort, finns skola, F-9, mataffärer, vårdcentral, m m.

4 mil till Örebro, ca 2 mil till både Kumla och Hallsberg.

## Vägbeskrivning

Från Fjugesta: kör söderut på Kyrkvägen, T 524, fortsatt 1,5 km. Sväng därefter vänster mot Vretstorp, fortsatt 6 km. Därefter vänster mot Hälgesta, kör 2 km och håll sedan vänster in mot Hälgesta 2115, som ligger öster om vägen, efter 250 m.



# Areal

Enligt fastighetsboken uppgår arealen till 13,5 ha för Hälgesta 1:2 och 7,7 ha för Hälgesta 1:7. Sammantaget alltså 21,2 hektar.

## Åker

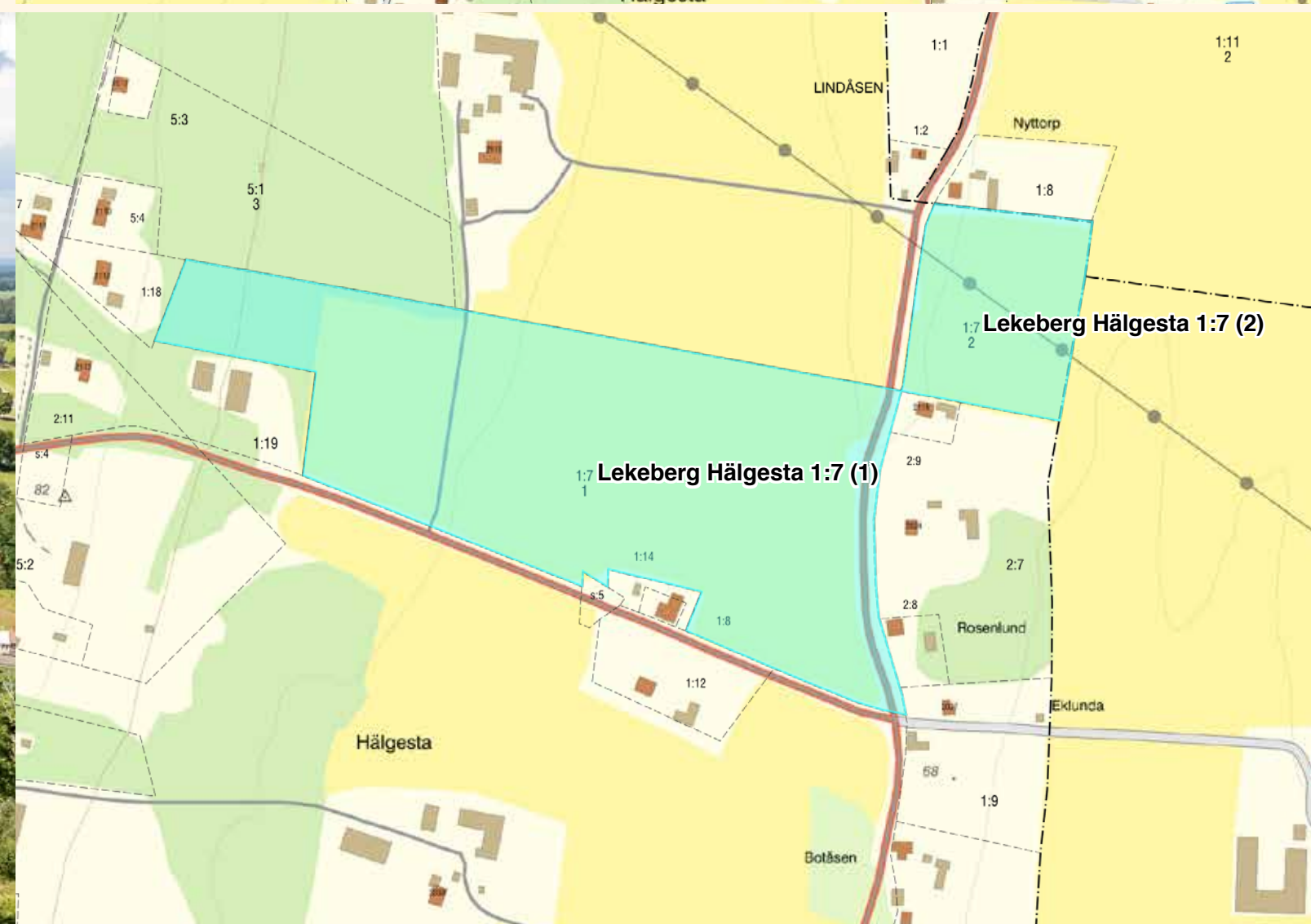
Åkermarken om cirka 16,6 ha ligger väl samlad runt gårdskärnan. Den är att anse som för området normalavkastande. Väl dränerad. Varierande jordarter från sand på höjderna till lera i dalarna.

## Hagmark

Ett mindre område, om ca 2,6 hektar, som skall betecknas som hagmark. Här finns välbelägen areal för byggnation om man så önskar.

## Övrig mark

Trädgårdstomt om 3.300 kvm, med park och fruktträd. Uppgrusad (sandbeläggning) och dränerad paddock med staket. Hårdgjorda ytor runt ekonomibyggnaderna. Ca 5.500 kvm. Härtill vägar etc.





# Byggnation

Fastigheten har en omfattande byggnation. Bostad, stall, garage med gästloft tillhörande den privata delen.

Kontor och varmisolerad produktionshall. Två större lagerhallar med tre väggar. Äldre ladugård och loge ombyggt för nuvarande produktion.

**Bostadsbyggnad**  
Bostaden är uppförd i 1 ½ plan och troligen från början av 1900-talet. Stomme av timmer, tilläggsisolerad brädfodrad fasad, taket belagt med plåt i tegelimitation. Torpargrund. 3-glas isolerfönster. Uterum i trä och glas, soldäck mot söder. Byggarea cirka 105 kvm. (7 x 13,30 m). Balkong i nordöst. Glasveranda nyligen inbyggd, mot öster. Altan under tak.

Invändigt innehåller bostaden på nedre våningen, kök med moderna maskiner och snickerier, bland annat stenbänkskivor, gasspis med dubbla ugnar, Gram-fläkt. Stänkskydd av fasat kakel.

Groventré med tvättmaskin, tumlare och torkskåp. Invid detta, duschrum med WC. Stor hall mot öster, vardagsrum och mot söder ett stort allrum, med utgång till inglasat uterum. Övre våningen innehåller tre sovrum, hall samt ett nyrenoverat badrum. Klädkammare.

Bostaden är mycket väl hållen och väl disponerad och i gott skick.

Huset är högt beläget med omgivande trädgård och häckar. Fri utsikt mot söder, öster och nordöst. I väster skog.

Ny jordvärmepump installerad 2022. Gjutjärnskamin kompletterar uppvärmningen.

**Carport** för två bilar. 5,70 x 6,60 m.

## Ekonomibyggnader

**Produktionshall**, uppförd 1994. Stålstomme med isolerade väggar, plåtfasad och innervägg av plåt. Fribärande takstolar med traversbalk. Gjutet golv i lokalen. Större delen av byggnaden är hall för träning av hund. Hyres ut via nätet, per timma. Konstgräs. Separat entré med sluss, fikarum med mera från väster.

Vidare finns med ingång från söder, verkstad, med kontor och entresolplan.

Hallen värms främst via luftvärmepumpar. En oljepanna med tank finns i separat utrymme mot söder. Stora vikportar. Tryckluft, el och fläktsystem installerat. Cirka 430 kvm. 12x36 m. Två nya luftvärmepumpar installerade.

**Två stolpbyggnader** med limträbalk i takstol. Tak och väggar klädda i plåt finns uppförda, nyttjas idag för lagring. Västra förrådet 11x22 m, norra förrådet 10,70 x 25 m.

**Stallbyggnad** med gjutet golv, murade väggar, överbyggnad i trä. Vatten indraget. Sadelkammare. Avlopp till dräneringsledning. 6,60 x 8,40 m. Ingen inredning i dagsläget.

**Enbilsgarage/verkstad** med överbyggnad. På loftet finns två bostadsrum. Huset isolerat och väl i ordning.

**Maskinrum** för värme och vatten i garaget. Jordvärmepump, nya rörledningar och konvektorslangar har nyligen installerats.

**Kontorsbyggnad.** Gjuten platta, trästomme, plåttak. 6,40 x 9 m. Ny värmepump.

**Kontor** och personalutrymmen med omklädning, dusch etc. WC.

Både bostaden och kontoret har anslutning till trekammarbrunn, anläggning med fosforfälla. Vatten från djupborrad brunn till båda byggnaderna. Relativt sentida ledningar till samtliga hus, reningsverk i garage. Vattenpump på 90 meters djup, 2020.

Gårdens ladugård och till den vidbyggd loge är om och tillbyggt sedan flera år. Cirka 700 kvm golvarea. Plus 200 kvm oisolerad area.

Idag innehåller huset: varmisolerat förråd, boendetrymmen med relax och personalavdelning med bastu, dusch etc. lager- och produktionslokaler för verksamheten.

Utsugsfläktar och tryckluftsledningar finns installerat i lokalerna.

**Solpaneler**  
Ägarna har installerat solpaneler, på en av ekonomibyggnaderna som har lämplig takvinkel i förhållande till solens instrålning. Solcellerna har en toppproduktion av 31,5 kWp. Investeringen uppgick till 433.550 kr plus moms.













# Rättsförhållanden

**Registerbeteckning**

Lekeberg Hälgesta 1:7 och 1:2.

**Lagfaren ägare**

Anette och Torbjörn Hedman  
Hälgesta 2115  
716 91 Fjugesta

**Inteckningar/Servitut/Arrenden**

6 penninginteckningar om 5.594.000 kr belastar båda fastigheterna. Åkermarken är utarrenderad till Fredrik Nilsson, med ett år i taget. Vidare finns belastningar för kraftledning, vatten och infiltration. Gemensamt vatten med grannfastigheten i öster. Del i Grimstens häradsallmänning ger årlig utdelning.

**Avtalsservitut, Last**

7, 2013-06-25

**Avtalsservitut, Last**

4, 1997-10-27

**Avtalsservitut, Last**

3, 1988-09-01

**Avtalsservitut kraftledning mm, Last**

18-IM1-88/16243 - 1

**Avtalsservitut kraftledning, Last**

1814IM-13/10113 - 1, 2013-06-25

**Ledningsrätt starkström, Last**

1862-99/10 - 1, 1999-11-25

**Avtalsservitut vatten,infiltrationsanläggning mm, Last**

18-IM1-97/12460 - 1, 1997-10-27

**Ledningsrätt tele, Last**

1814-588 - 2, 2016-05-26

**Avtalsservitut**

Nedläggning av avloppsrör vid lilla huset. Servitutet omfattar ett par meter invid tomtgränsen.

**Samfälligheter**

LEKEBERG HÄLGESTA S:5  
LEKEBERG HÄLGESTA S:4  
LEKEBERG HÄLGESTA S:3  
LEKEBERG HÄLGESTA S:2  
GRIMSTENS HÄRADSALLMÄNNING S:3  
GRIMSTENS HÄRADSALLMÄNNING S:2  
GRIMSTENS HÄRADSALLMÄNNING S:1

**Taxeringsvärde**

Flera delvärden finns i taxeringen där en fördelning gjorts av fastigheten och industribyggnader. Enligt fastighetsutdraget kan utläsas att totalt taxeringsvärde 2020 uppgår till 2.678.000 kr för bostad/jordbruksdelen samt 334.000 kr för industridelen.

**Pumpstation**

Fastigheten är delägare i en pumpstation som används för att dränera omkringliggande marker. Delägarandelen är 8%.

**Begärt pris**

10 500 000 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. Sannolikt våren/sommaren 2024.

**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



## Per-Anders Andersson

Road mäklare, med rötter i myllan. Registrerad fastighetsmäklare sedan 1986. Yrket kombinerat med lantbruksföretagande, under 30 år. Inom spannmålsodling och köttproduktion med eget varumärke och försäljning i butik. Auktionsförrättare och auktionsropare i Värhulta 1976-2006.

per-anders@varhulta.com  
0585-262 01

