

Lantligt idyll med 22 hektar åkermark och gediget gårdscentrum!

FALKENBERG HEBERG 31:1



LUDVIG  CO

Lantlig idyll med 22 hektar åkermark och gediget gårdscentrum!

FALKENBERG HEBERG 31:1

En väl samlad lantbruksfastighet om cirka 23,2 hektar med bostadshus, omfattande ekonomibyggnader och produktiv åkermark. Fastigheten har ett attraktivt gårdscentrum med två grisstallar, magasin, loge och garage som skapar goda möjligheter för såväl verksamhet som förvaring. Den bördiga åkermarken, den trivsamma gårdsmiljön och det lugna lantliga läget gör detta till en fastighet som passar både den som vill bedriva verksamhet och den som söker ett naturnära boende med gott om utrymme och utvecklingsmöjligheter.



Johanna Olsson
Fastighetsmäklare & Skogsmästare

076-773 92 42
johanna.olsson@ludvigfast.se



Philip Ling
Fastighetsmäklare & Skogsmästare

076-108 24 57
philip.ling@ludvigfast.se



Halmstad
Strandgatan 6
035- 18 29 20

LUDVIG & CO



Övrigmark	1 ha
Åkermark	22 ha
Småhusmark	0,2 ha
Total areal	23,2 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	166 m ²
Biarea:	20 m ²
Summa driftskostnader:	37 750 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	FALKENBERG HEBERG 31:1
Adress:	Heberg Drängagård 220, 31196 Heberg

Visning:
2026-11-04 15:00-17:00
2026-11-08 14:00-16:00

Utgångspris:
9 000 000 eller
högstbudande.

Beskrivning

Bostadsbyggnad

Bostadshuset, uppfört 1909 och tillbyggt 1962, erbjuder en boarea om cirka 166 kvm fördelat på två plan. Huset är beläget i en uppvuxen och insynsskyddad trädgårdsmiljö med utsikt över de omgivande åkermarkerna, vilket skapar en genuin gårdskänsla och ett trivsamt boende i lantlig miljö.

Entréplanet präglas av generösa ytor och en funktionell planlösning. Här välkomnas man av en rymlig hall med anslutning till bostadens olika rum. Köket erbjuder gott om arbetsytor och ligger i nära anslutning till husets sällskapsytor. Vidare finns ett ljust finrum, kontor med möjlighet till hemmakontor eller extra sovrum, badrum samt groventré med praktisk direktanslutning till trädgård och gårdscentrum.

Övervåningen inrymmer en möblerbar hall som sammanbinder fyra väl tilltagna sovrum. Här finns även en toalett, balkong samt vindsutrymme som erbjuder ytterligare förvaringsmöjligheter.

Bostaden har även ett källarplan som inrymmer matförråd, tvättstuga och pannrum. Här finns dessutom en äldre bakugn som idag inte längre används.

Planlösningen ger goda förutsättningar för den större familjen eller för den som önskar gott om plats för gäster, hobbyverksamhet eller arbete hemifrån.

Vattenförsörjningen sker via en borrhälsbrunn som anlades 2022. Enligt tillgängligt vattenprov är vattnet tjänligt. På fastigheten finns även två äldre grävda brunnar som tidigare har försörjt gårdens ekonomibyggnader med vatten. Avloppsanläggningen utgörs av trekammarbrunn med tillhörande infiltrationsbädd.

Uppvärmningen sker via en kombipanna där





elpatron idag utgör den huvudsakliga värmekällan. Möjlighet finns även till uppvärmning med ved eller olja. En äldre oljetank finns bevarad på fastigheten och innehåller enligt uppgift fortfarande olja, vilket bör beaktas av en framtida ägare.

Enligt uppgift är skorstenen godkänd och nästa brandsinspektion är 2028.

Sammantaget erbjuder bostadshuset ett rymligt och trivsamt boende med tydlig gårdskaraktär. Tillsammans med fastighetens ekonomibyggnader och produktiva åkermark skapas en väl sammanhållen gårdsmiljö med goda möjligheter för nästa ägare att utveckla och sätta sin egen prägel på fastigheten.

Typ av byggnad: Småhusbyggnad
Byggnadsår: 1909

Taxeringsvärde: 2 350 000 SEK
Värdeår: 1935

Fastighetsskatt: 10 425 SEK
Boyta: 166 m².
Biarea: 20 m²

Vatten och avlopp

Vatten: Djupborrad brunn
Avlopp: Avloppsbrunn med infiltration

Uppvärmning

Kombipanna med ved, el och olja

Ventilation

Typ: Självdrag

Skorsten

Godkänd.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 37 750 SEK/år



Ekonomibyggnader

Fastigheten har tidigare bedrivits som grisgård och har ett väl samlat gårdscentrum med flera ekonomibyggnader som tillsammans erbjuder goda möjligheter för förvaring, verksamhet och framtida utveckling. Ekonomibyggnaderna är samlade i anslutning till bostadshuset och skapar en traditionell gårdsmiljö.

Äldre grisstall

Det äldre grisstallet är uppfört med gjutet golv och den ursprungliga stallinredningen finns till stora delar bevarad. Byggnaden har eternittak och är överlag i välbevarat skick.

Stora grisstallet

På gården finns även ett större grisstall med cirka 52 boxplatser. Byggnaden har gjutet golv och merparten av boxarna mäter omkring 2 x 3 meter. Byggnaden erbjuder stora ytor som kan anpassas efter den framtida ägarens behov.

Magasin

Vidare finns ett magasin med gjutet golv och delvis loft, vilket ger goda möjligheter för förvaring.

Loge

Därutöver finns en större lada med jordgolv i delar av byggnaden som tidigare använts för lagring av halm. Byggnaden omfattar även ytor med betonggolv för maskinförvaring samt två större bingar med betonggolv och durkplåt som tidigare nyttjats för kalluftstorkning av spannmål.

Garage/verkstad

På fastigheten finns även ett garage med gjutet golv och plats för en till två bilar. Byggnaden erbjuder praktiska utrymmen för fordonsförvaring, verkstad eller annan kompletterande verksamhet.

Sammantaget utgör ekonomibyggnaderna en betydande tillgång på fastigheten och erbjuder stora ytor för såväl lagerhållning som fortsatt lantbruksrelaterad verksamhet eller annan användning.

Typ av byggnad: Ekonomibyggnad

Byggnadsarea: 1 490 m².

Taxeringsvärde: 516 000 SEK



Fastighetsuppgifter

Arealuppgifter

Köparen är medveten om att taxerad areal och areal enligt övriga karttjänster inte alltid överensstämmer.

Åkermark

Fastighetens åkermark omfattar cirka 22 hektar och utgör merparten av fastighetens areal. Marken består huvudsakligen av mullhaltig lättlera med god produktionsförmåga och har under lång tid brukats aktivt. Historiskt har arealen främst använts för odling av foderspannmål i form av korn, medan odlingen under senare år huvudsakligen har bestått av höstvet och höstraps. Under en period har marken även legat i vall.

Enligt uppgift är marken dränerad, vilket bidrar till goda bruksförutsättningar. Marken har heller aldrig gödslats med slam från reningsverk.

Den välarronderade åkermarken utgör en betydande tillgång och erbjuder goda förutsättningar för fortsatt jordbruksproduktion. Åkermarken är idag utarrenderad enligt gällande 1-årigt arrendeavtal.

Jakt

Jakträtt ej upplåten utan övergår till köparen på tillträdesdagen

Fastighetsgränser

Fastighetens gränser kan vara bristfälligt uppmärskade. Säljaren svarar ej för ytterligare uppmärskning av dessa.

Tillträde

Tillträde sker enligt överenskommelse.

Visning

Åkermark kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, ev pågående jakt och liknande. Visning av husen sker på utsatt tid och dag.

Visningstider:

2026-11-04 15:00-17:00

2026-11-08 13:00-15:00

Anmälan krävs.



Besiktnings och undersökningsplikt

All kontakt sker enligt önskemål från säljaren med ansvarig mäklare. Intressenter får på egen hand eller tillsammans med mäklare besiktiga marken. Visning av byggnader sker på utsatt tid och dag. Vederbörlig hänsyn tas till omkringboende, växande gröda, pågående jakt och liknande. Den slutgiltiga köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges därför möjlighet till att på egen hand eller genom sakkunnig konsult före köpet undersöka fastigheten.

Fastigheten kommer att säljas med en friskrivning avseende fastighetens skick. Köpare informeras därför om detta redan på förhand.

Syftet med uppgifterna är till att underlätta köparens besiktning av fastigheten och ge spekulanter en övergripande bedömning om fastigheten.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 096 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 866 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 6 962 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Ekonomibyggnad: 516 000 kr
Småhusbyggnad: 2 350 000 kr

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Summa inteckningar: 495 000 SEK

Rättigheter och belastningar

Gemensamhetsanläggning

FALKENBERG HEBERG GA:4.

Rättigheter, last

Avtalsservitut: KRAFTLEDNING
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING, NÄTSTATION
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING MM
Avtalsservitut: KRAFTLEDNING



Samfällighet

FALKENBERG HEBERG S:16, FALKENBERG
HEBERG S:9, FALKENBERG HEBERG S:15.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM,
Avtalsservitut KRAFTLEDNING MM,
Avtalsservitut KRAFTLEDNING, Avtalsservitut
Kraftledning, Avtalsservitut Kraftledning,
Nätstation.

Pris

Pris Försäljning av fastigheten sker via öppen
budgivning till ett utgångspris av 9 000 000 SEK
eller högstbjudande. Vid intresse från flera
budgivare kommer försäljningen att slutföras
genom auktionsförfarande. Fri provningsrätt
förbehålles säljaren.

Nuvarande ägare

Dödsboet Kurt Joel Karlsson

Kostnader

Driftskostnad

I detta ingår följande kostnader:
Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Kostnadskalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig
fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att
upprätta en boendekostnadskalkyl.



Entréplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma







Övre plan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma





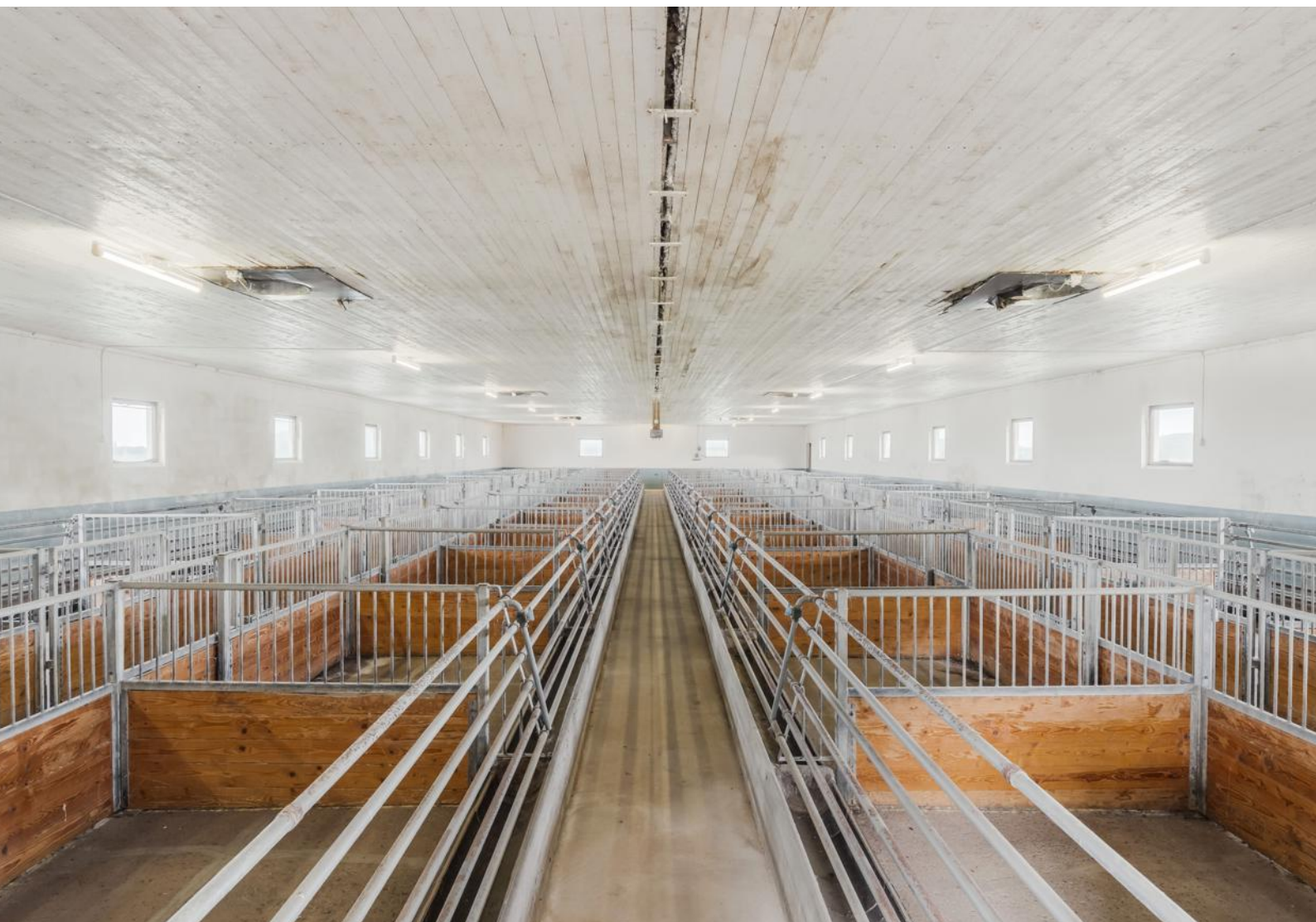
Källarplan



LUDVIG  CO

Viss avvikelse kan förekomma























Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se

Köparinformation

Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation

Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakällor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - ludvigfast.se/koparinformation. Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet eller Boneo utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB. Ersättning utgår enligt vad som föreskrivs på <https://documents.portal.hemnet.se/daeZd0anx395ne8jfpzy3pv715lm> respektive <https://www.boneo.se/artikel/formedlingsersattning-for-boneo-annonsprodukter-och-tjanster%22>

För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlitan av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på ludvigfast.se/koparinformation samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på ludvigfast.se/koparinformation

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

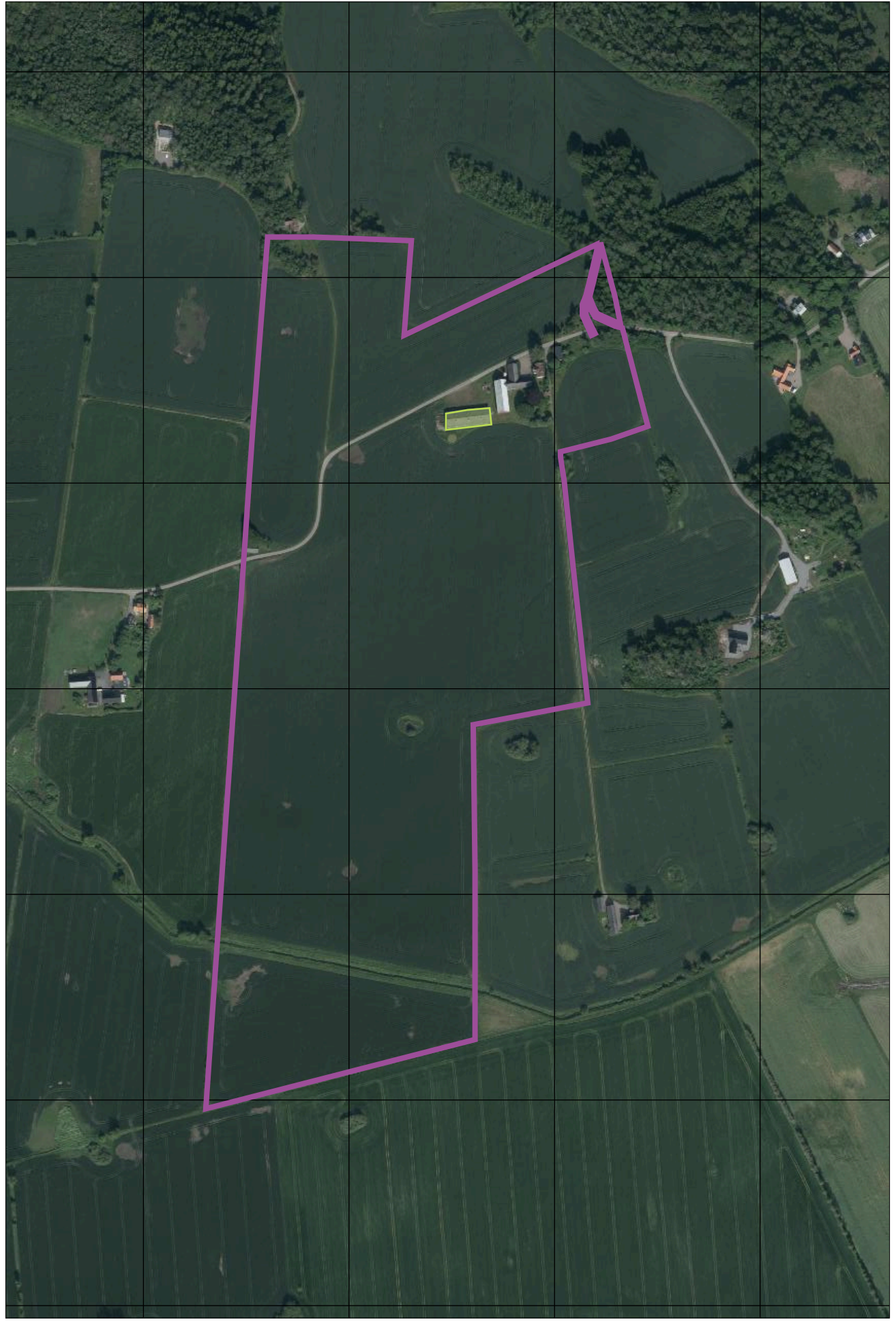
Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se ludvigfast.se/dataskyddspolicy

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

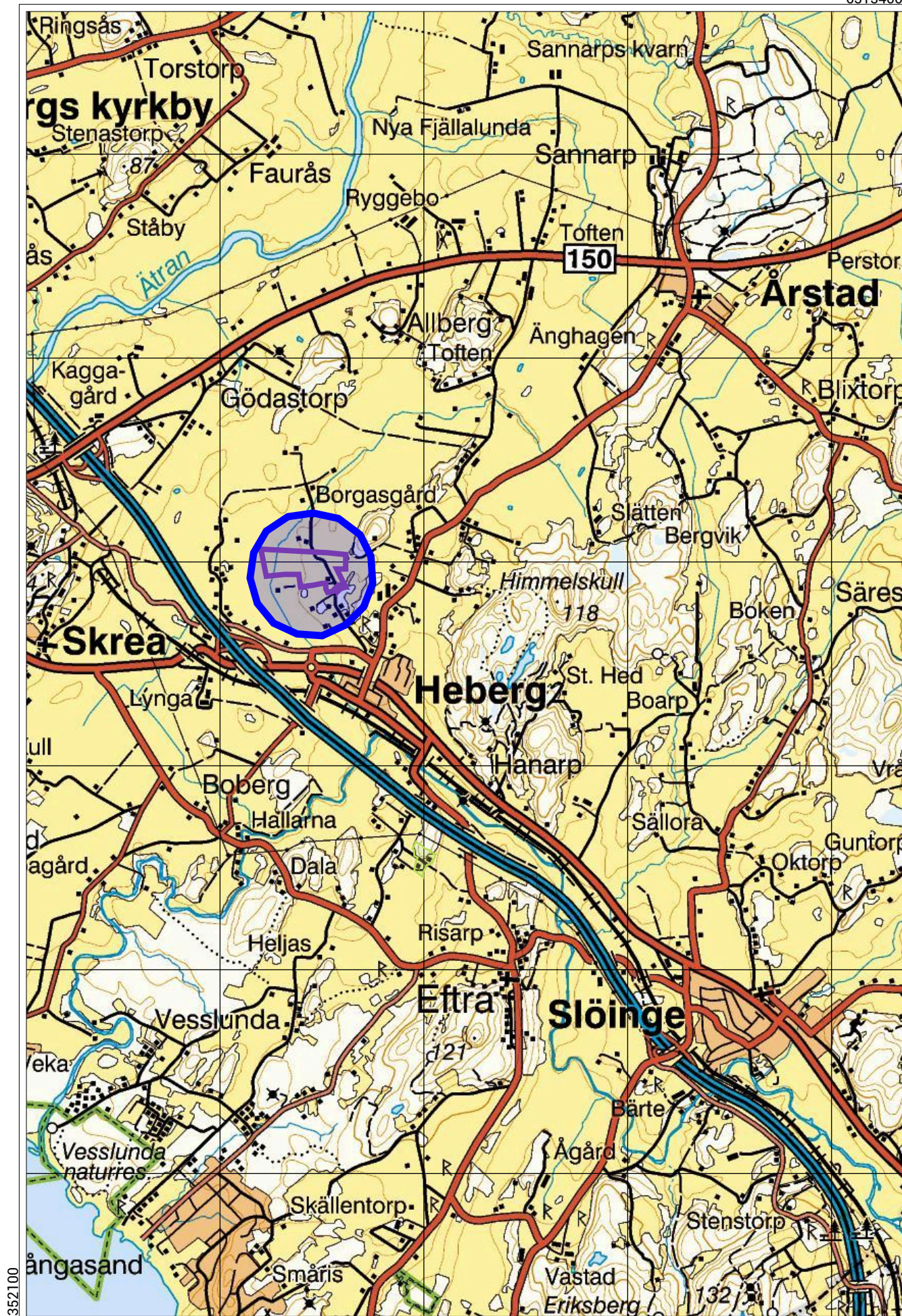
Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)
Franzéngatan 6
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se





354188



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.



LUDVIG  CO

ludvigfast.se

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.