

# 19 ha Lantbruksfastighet med sjöutsikt.

---

LINKÖPING HAGEGÅRDEN 1:4



**LUDVIG  CO**





## Lantbruksfastighet med sjöutsikt

Straxt utanför Berg samhälle mot Linköping finner du Hagegården, en lantbruksfastighet om ca 19 ha och med ett fantastiskt läge. Med utsikt över sjön Roxen och de vackra vyerna över slättbygden mellan Linköping och Vreta kloster är den här fastigheten något utöver det vanliga. Mangårdsbyggnaden uppgår till ca 180 kvm och från dess sovrum kan du vakna upp och titta ut över Roxen. Arealen fördelar sig på ca 18 ha åkermark och ca 1 ha gårdscentra. Här tar du buss eller bil till Linköping på bara några minuter och till Berg och Berg slussar är det gångavstånd.



**Stefan Wärdig**  
Affärschef  
Registrerad Fastighetsmäklare/  
Skogsmästare  
076-696 40 03



**Linköping**  
Ågatan 21  
013-37 70 00

**LUDVIG & CO**





Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	180 m <sup>2</sup>
Biarea:	14 m <sup>2</sup>
<b>Fastighetsbeteckning:</b>	LINKÖPING HAGEGÅRDEN 1:4
Adress:	Vreta kloster Hagegården 1, 58576 Vreta kloster

## Välkommen till Hagegården!

**Total areal: ca 19 ha**  
**Åkermark: ca 18 ha**  
**Övrig mark ca 1 ha**

**Mangårdsbyggnad:  
ca 180 kvm + 14 kvm**



# Beskrivning

## Fastighetsuppgifter

### Arealuppgifter

Den totala arealen uppgår till ca 19 ha varav ca 18 ha utgörs av åkermark och ca 1 ha av övrig mark och då i form av gårdscentra. Uppgifterna är hämtade ut fastighetsutdraget, enligt Metrias karttjänst mäter hela arealen oberoende av ägoslag ca 19.23 ha.

### Åkermark

Den goda åkermarken uppgår till ca 18 ha och utgörs i princip av ett skifte som endast delas av infartsvägen till gården. Åkermarken är utarrenderad, se mer information under arrende/nyttjanderätter.

### Tomtmark

Tomtmark med gårdscentra ligger vackert och högt belägen med fantastisk utsikt över sjön Roxen. Tomtmarken uppgår enligt fastighetstaxeringen till ca 1 ha, vid egna mätningar i Metria når vi ca 6300 kvm.

## Arrende/nyttjanderätter

Jordbruksmarken är utarrenderat tom 2026-03-13 då arrendatorn avträder. Intäkter från arrendet tillfaller köparen från tillträdesdagen och tiden som avses därefter. Arrendeintäkten uppgår till 63 000kr + moms/arrendeår och erläggs en gång per år senast den 14 mars för innevarande år.

Loge och ladugårdsdel är uthyrt, hyresförhållandet är uppsagt och hyresgästen kommer att avträda senast 2024-12-31. Hyran uppgår till 12 000 kr/år och erläggs kvartalsvis.

## Jakt

På fastigheten finns sedvanligt fältvilt, jakten ingår i jordbruksarrendet och är tillgänglig för en köpare från och med 2026-03-14.

## Mantal i Häradsallmänning

Fastigheten innehar 1/2 mantal i Gullbergs Häradsallmänning. Utdelningen varierar över tid men en vanligt utdelningsnivå är ca 5000kr/mantal och år.







### **Fastighetsgränser**

Fastighetsgränserna är relativt tydliga då de avgränsas av den växlande grödan mellan brukningsskiftena. Mot öster gränsar fastigheten mot vägen till Berg, någon uppmärkning av fastighetens gränser kommer inte att ske utan det är upp till en köpare att själv förvissa sig om fastighetens gränser i terrängen.

### **Mangårdsbyggnad**

Mangårdsbyggnaden är uppförd omkring 1909 och har tak av lertegel, stomme och fasad av trä samt putsad sockel. Fönstren är kopplade och av 2-glas typ. enligt fastighetstaxeringen uppgår boarean till ca 180 kvm och biarean till ca 14 kvm.

Bottenvåningen utgörs av entré samt 3 rum och kök fördelat på vardagsrum, matsal och ett sovrum. Innanför köket finns även groventré samt en mindre toalett. Från groventrén når du pannrum/elcentral en trappa ned. Från matsal och vardagsrum har du utsikt över sjön Roxen, i vardagsrummet finns även en öppen spis/braskamin.

Ovanvåningen består av hall, 3 sovrum samt badrum och flera klädkammare. Från hallen kan du gå ut på den trevliga balkongen som vetter mot gårdsplanen med vackra vyer över de öppna markerna. Från de båda sovrummen som vetter mot öster har du fantastisk utsikt över sjön Roxen.

Badkar/dusch i badrummet har inte nyttjats de senaste åren och den tekniska livslängden på stammarna hit är passerad. Stappar till köket är bytta enligt uppgift från säljaren. Bredband finns indraget i mangårdsbyggnaden, den har även kommunalt vatten och avlopp. Den befintliga grävda brunnen finns kvar och används idag för bevattning i trädgården.

### **Gårdhus**

I gårdshuset som består av 3 utrymmen finns panncentral med pelletsbrännare samt ackumulatortank till vatten och tillhörande elcentral, tvättstuga med duschkabin och förrådsutrymme. På ovanvåningen finns förrådsutrymme. Byggnaden har gjuten platta på mark, takbeklädnad av betongtegel och fasad av skrivmaterial. Fönstren är kopplade av 2-glas typ. Kommunalt vatten och avlopp.

### **Garage**

Garaget som återfinns i den norra delen av tomten står på plintar av betong har stomme och fasad av trä och träpanel. Takbeklädnaden består av plåt.

### **Ekonomibyggning/Ladugård**

Ladugården i sin helhet uppgår enligt fastighetstaxeringen till ca 512 kvm och består av följande utrymmen. Bilgarage/mindre verkstad samt mindre snickeri. Ladugårdsdel och log del samt körbana/skulle. I dagsläget hyrs loge och ladugårdsdel ut till en Båtklubb,





hyresförhållandet är uppsagt och hyresgästen kommer att avträda senast 2024-12-31. Intill Ladugården finns dess och i foten av kör-bron en jordkällare.

#### **Verkstad/snickeriverkstad**

I ladugårdens nordöstra del finns en verkstadsdel med gjutet golv och gipsade väggar. Här finns 2 och 3-fas ström samt erforderlig belysning. Takhöjden medger reparationer av bilar etc och är inte avsedd för lantbruksmaskiner, idag fungerar verkstadsdelen som bilgarage. Innan för verkstadsdelen finns en snickeriverkstad med golv av betong och gipsade väggar, 2 och 3-fas ström. Här kan med fördel enklare snickeriarbeten utföras.

#### **Naturvärden**

I kommunens kartsikt för naturvärden finns växten Backklöver omnämnt och markerat i kartan. Sannolikt är den felplacerad då den är positionerad på grusgången till mangårdsbyggnaden, se karta i länk. Utanför fastigheten på kullen norrut, benämnd Hagegårds kullen finns växten Backklöver registrerad i Linköpings kommuns kartsikt för naturvärdesinventeringar. se länk: <https://kartan.linkoping.se/spatialmap>

#### **Kulturlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar registrerade på fastigheten i fornsök (Riksantikvarieämbetets karttjänst).

#### **Besiktning och undersökningsplikt**

Köparen har enligt jordabalken ett långtgående ansvar att undersöka fastigheten och förvissa sig om dess skick, gränser och areal före köpet. Köparen ges möjlighet att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Köparen bör före köpet ha tagit del av en objektsbeskrivning rörande fastighetens egenskaper.

#### **Friskrivningsklausul**

Köparen av fastigheten skall vara medveten om att det i köpekontraktet kommer att tas in en klausul där säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister i fastigheten.

#### **Tillträde**

Tillträde sker enligt överenskommelse.

#### **Försäljningsinformation**

Fastigheten säljs genom anbud med efterföljande budgivning. Bud skickas via mail till mäklaren på [stefan.wardig@ludvigfast.se](mailto:stefan.wardig@ludvigfast.se), använd med fördel budblanketten som du finner i prospektet. Efter att inkomna bud summerats och redovisats till säljaren kan säljaren välja att fritt anta ett av buden eller låta mäklaren genomföra en budgivning mellan de spekulanter som lämnat bud. När budgivningen avslutats skall en köpare vara beredd att skriva kontrakt inom de närmaste dagarna. De är därför viktigt att köparen gjort





klart med sin finansiering innan hen går in i en budgivning.

Vid kontraktstillfället erläggs en handpenning om 10% av köpeskillingen och vid tillträdet erläggs slutlikvid.

Har du frågor om processen är du välkommen att kontakta mäklaren.

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt.

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 4 526 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 2 223 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 6 749 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 299 000 kr  
Småhusbyggnad lantbruk: 1 924 000 kr

## Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1912-05-17

Belopp: 9 400

Skriftligt pantbrev: Nej

Relax, 25/10

Relax, 38/905

Relax, 26/403.

Summa inteckningar: 9 400 SEK

## Rättigheter och belastningar

### Rättigheter, last

Ledningsrätt: LEDNINGSRÄTT AVSEENDE RÄTT ATT BIBEHÅLLA OCH UNDERHÅLLA 10 KV LUFTLEDNINGAR(LL) OCH 10 KV UNDERJORDISKA KABLAR (JK) MED TILLHÖRANDE TRANSFORMATORSTATIONER (S175,S176,S310,S511,S512,S513 OCH 3101 ÄR TRANSFORMATORSTATIONER MED BYGGNAD), STYRKABLAR OCH ANORDNINGAR. LEDNINGSRÄTTSSOMRÅDEN FÖR LUFTLEDNING AR (LL) HAR EN BREDD AV 10 METER OCH OMRÅDEN FÖR JORDLEDNINGAR (JK) HAR EN BREDD AV 4 METER. LEDNINGSRÄTTSSOMRÅDEN FÖR TRANSFORMATORERNA UTGÖRS AV BYGGNADSYTA OCH ETT OMRÅDE MED 2 METERS BREDD UTANFÖR TRANSFORMATOR. - STARKSTRÖM, Avtalsservitut: KRAFTLEDNING - SE BESKRIVNING, Ledningsrätt: TELE, Ledningsrätt: STARKSTRÖM.





### Samfällighet

LINKÖPING GULLBERGS HÄRADSALLMÄNNING  
S:1.

### Övrig Belastning/förmån

Avtalsservitut KRAFTLEDNING,  
Avtalsnyttjanderätt TELE.

## Kostnader

### Årlig energiförbrukning

5 400 kWh/år

### Driftskostnad

Total driftskostnad: 40 210 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 8 976 SEK/år

Uppvärmning: 16 889 SEK/år

Vatten och avlopp: 3 984 SEK/år

Renhållning: 1 350 SEK/år

Försäkringskostnad: 8 261 SEK/år

Sotning: 750 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 9 525 SEK/år

Årlig elförbrukning: 5 400 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Se energideklaration.

### Kostnadskalkyl

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

## Pris

utgångspris: 9 400 000 SEK

## Visning

To 9/5 kl 15:00-16:00 Anmälan krävs för visning.  
Sö 12/5 kl 17:00-18:00 Anmälan krävs för visning.

## Områdesbeskrivning

Hagegården ligger mycket vackert belägen straxt utanför Berg samhälle i Linköpings kommun, Vreta Kloster socken. Här finns skola, barnomsorg, mataffär och bilverkstad på nära håll och du har vackra Berg slussar med restaurang och bad inom gångavstånd. Här bor du på lantgård med närhet till både Berg och Linköping.

## Kommunikationer

Du cyklar till både Berg och Linköping på bara några minuter och bussen till Berg och Linköping stannar straxt intill gården, vid kyrkan. Med bil tar det bara ett par minuter till Linköpings yttning och populära köpcentret Ikanohuset.

## Vägbeskrivning

Från Linköping: kör mot Berg/Bergslussar, håll utkik efter skylten Hagegården till vänster när du närmar dig Berg. Från Berg: kör mot Linköping, ta första höger när du kommit ur samhället vid skylten Hagegården.

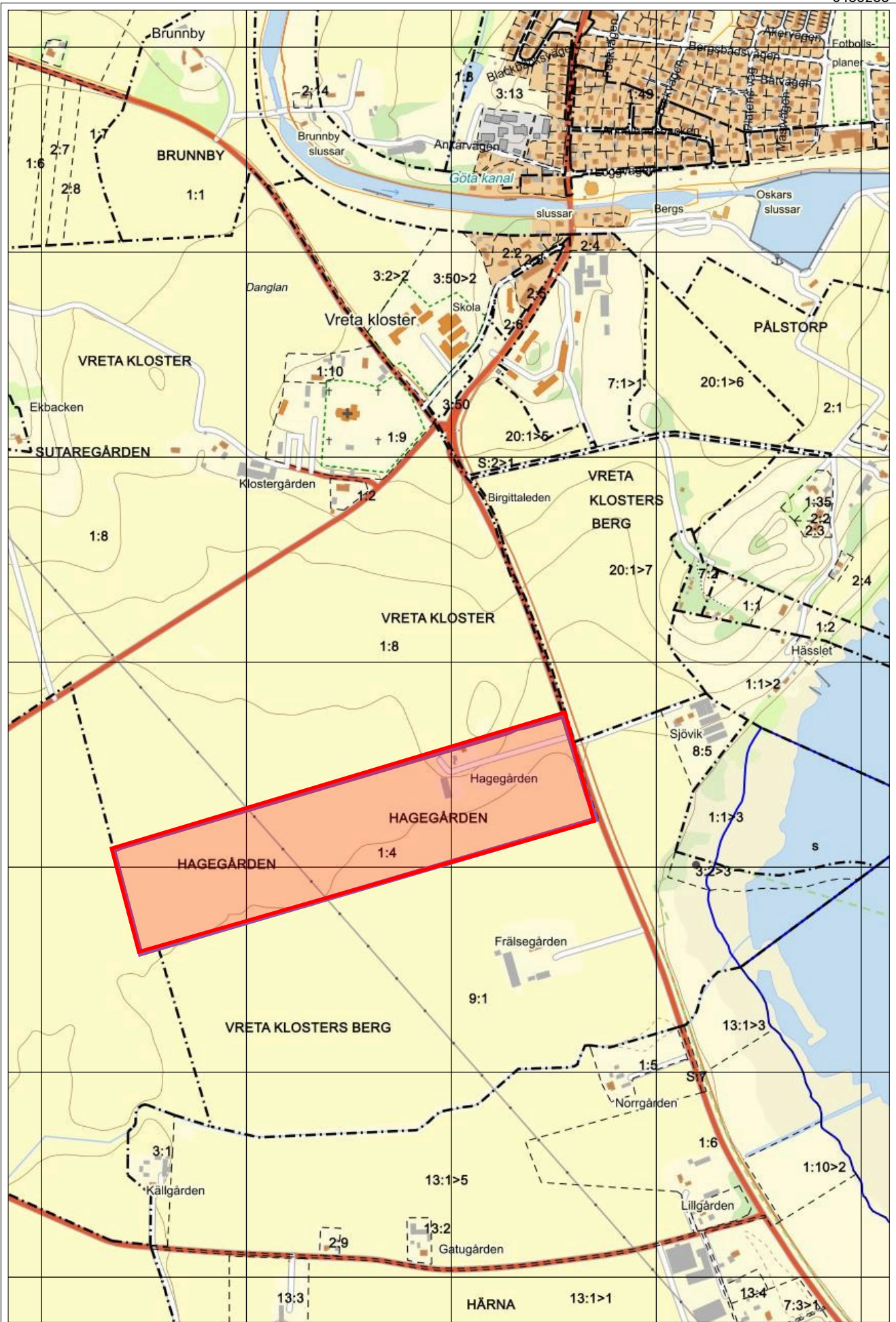




## Nuvarande ägare

Ingrid Joelsson, Vreta Kloster

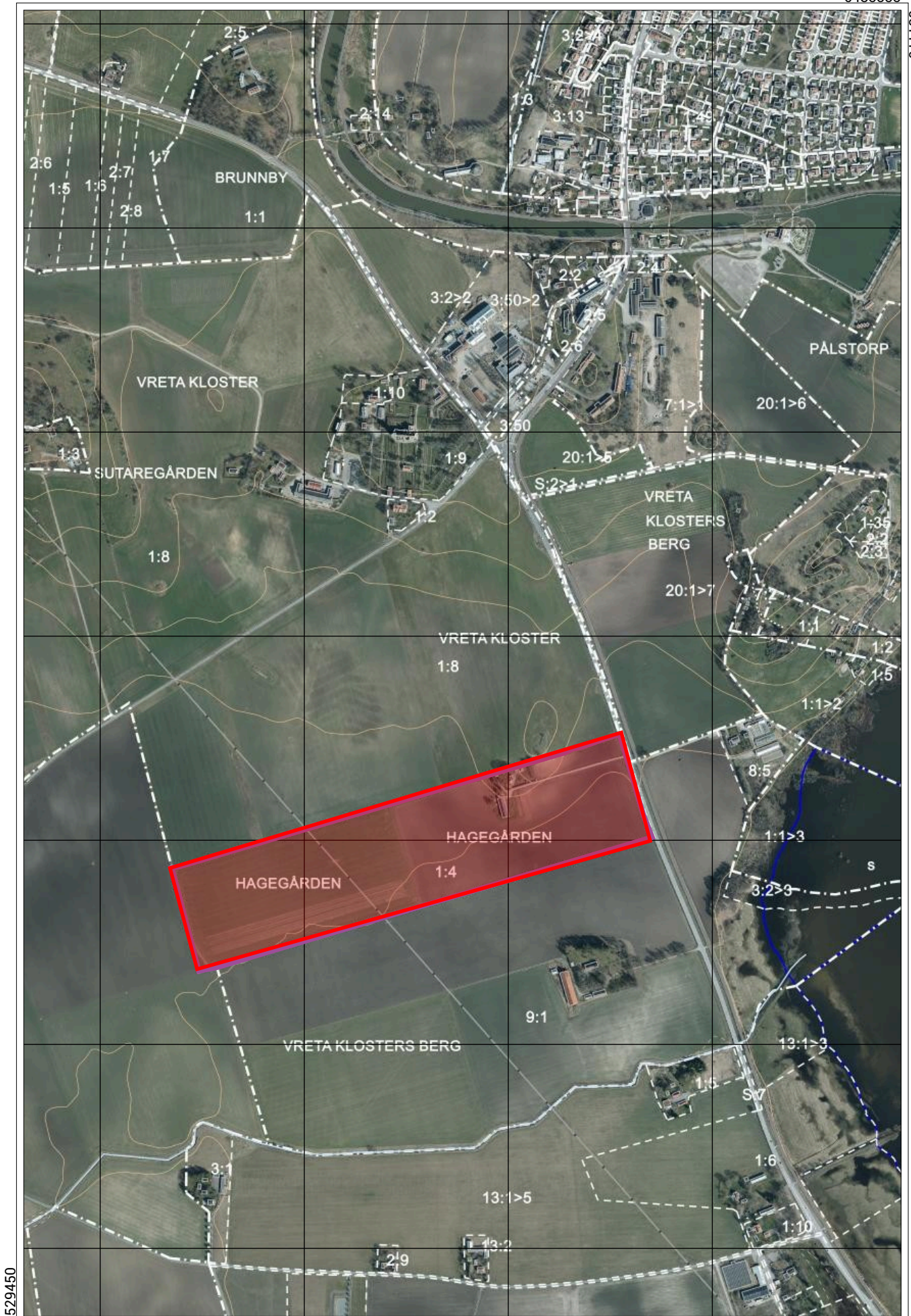














# Bud

Följande bud lämnas av undertecknad avseende LINKÖPING HAGEGÅRDEN 1:4.

Jag har tagit del av upprättad fastighetsbeskrivning, försäljningsvillkor, lagen om penningtvätt och/eller utsänt informationsmaterial. De personuppgifter jag lämnar nedan kommer att behandlas enligt Ludvig & Co Fastighetsförmedlings dataskyddspolicy, för mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy). Jag lämnar mot bakgrund av detta följande bud på fastigheten.

## Uppge bud i svenska kronor

---

Bokstäver

Siffror

## Budgivare

---

Namn

---

Gatuadress, postnummer och ort

---

Telefon

E-postadress

## Finansiering

I och med inlämnade av dessa uppgifter bekräftas att finansiering finns för att kunna genomföra köpet till ovan angivit belopp. Uppgifter om bank och kontaktperson lämnas på begäran.

## Eventuella villkor eller övrig information

---

## Underskrift

---

Ort, datum och underskrift

## Sista datum för bud samt adress

Budet skall vara Stefan Wärdig, Ludvig & Co Fastighetsförmedling tillhanda senast 2024-05-26 insändes via e-post [stefan.wardig@ludvigfast.se](mailto:stefan.wardig@ludvigfast.se) eller per post Ågatan 21, 582 22 Linköping



# 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](https://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](mailto: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](http://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 areakäl-  
lor 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](http://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 utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. 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, anlitande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://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](http://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](mailto:dso@ludvig.se)





**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

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

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.