

Bo naturnära med Göta älv som granne

LILLA EDET INTAGAN 5:3



LUDVIG  CO

Bo naturnära med Göta älv som granne

LILLA EDET INTAGAN 5:3



Välkommen till en fastighet som kombinerar lantligt lugn med närhet till stadens bekvämligheter. Här bor du endast 7,5 km från Trollhättans centrum med utsikt över öppna jordbruksmarker och Göta älv, som nås via den egna marken cirka 250 meter från bostadshuset. Fastigheten omfattar drygt 12 hektar mark och har ett välplanerat sutteränghus med 6-7 rum och kök. Generösa ytor för den större familjen eller för dig som behöver plats för hemmakontor, gäster eller fritidsintressen.



Jennie Bråthén
Fastighetsmäklare

0522-65 72 88/0729-74 67 94
jennie.brathen@ludvigfast.se



Uddevalla
Skansgatan 3
0522-65 72 88

LUDVIG & CO



Åkermark	3 ha
Betesmark	9 ha
Småhusmark	0,2 ha
Total areal	12,2 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	158 m ²
Biarea:	68 m ²
Summa driftskostnader:	61 613 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	LILLA EDET INTAGAN 5:3
Adress:	Intagan 128, 46191 Trollhättan

Utgångspris:
3 500 000 kronor

**Tillträde enligt
överenskommelse**

Öppen budgivning

Beskrivning

Allmänt

Välkommen till en fastighet som erbjuder det bästa av två världar med ett lugnt och naturnära läge och närhet till stadens service och bekvämligheter. Här bor du med endast 7,5 km till torget i Trollhättan samtidigt som Göta älv nås via den egna marken, bara cirka 250 meter från bostadshuset. Fastigheten omfattar drygt 12 hektar mark, varav 9 ha betesmark och 3 ha åkermark, och är en jordbruksfastighet med bostadshus men utan ekonomibyggnader. Från bostaden blickar du ut över det öppna jordbrukslandskapet och vidare mot Göta älv, en utsikt som kan avnjutas från både kök, vardagsrum och gillestuga. Bostadshuset är ett välplanerat sutterängshus om 158 kvm boyta och 68 kvm biyta enligt fastighetstaxeringen. Här finns gott om plats för den större familjen med möjlighet till fyra eller fem sovrum beroende på behov. De generösa ytorna fördelas över två plan och skapar goda möjligheter för såväl familjeliv som hemmakontor, gästrum eller hobbyverksamhet. För dig som söker ett rymligt

familjeboende med stora ytor, vacker utsikt, närhet till vatten och ett pendlingsvänligt läge är detta en fastighet som erbjuder ovanligt många kvaliteter samlade på samma plats. Här får du ett lantligt boende med Göta älv inom räckhåll och Trollhättans centrum bara några minuter bort.

Bostadshus

Bostadshuset är ett rymligt och välbyggt sutterängshus från 1975 med en total boyta om 158 kvm och en biyta om 68 kvm enligt fastighetstaxeringen. Huset har en murad källare med betongbjälklag och träbjälklag ovan sutterängskällaren. Fasad av Mexisten och valmat tak av betongpannor. Merparten av fönstren är isolerglas, endast ett fåtal kopplade i källarplanet. Uppvärmning via direktverkande el, luft/vattenpumpar och två eldstäder, en kamin i gillestugan och en järnspis i hallen på övre plan, vilka är godkända för användning. Vattenförsörjningen sker via en djupborrad brunn med godkänt dricksvatten (vattenanalys är gjord). Huset är anslutet till den lokala fiberföreningen.





Under åren har huset fått flera viktiga uppdateringar. Samtliga större fönster byttes 2009. Under 2000-talet installerades luftvärmepump, en utedel och två inredelar, en på vare våningsplan. En avloppsanläggning av modellen BioVac har installerats. Det övre planet nås via egen entré och rymmer hall med järnspis, kök med matplats och utgång till inglasad altan (ej färdigställd), vardagsrum med matsalsdel samt tre sovrum och badrum med dusch. På nedre planet finns en gillestuga med kamin och utsikt, ett sovrum, hobbyrum, tvättstuga, bastu med dusch, pannrum och en separat toalett. Härifrån nås även det integrerade garaget med garageport och egen källare för extra förvaring.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 61 613 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 28 922 SEK/år

Vatten och avlopp: 2 488 SEK/år

Renhållning: 2 576 SEK/år

Försäkringskostnad: 7 075 SEK/år

Sotning: 1 739 SEK/år

Fiber: 8 388 SEK/år

Fastighetsskatt/avgift: 10 425 SEK/år

Årlig elförbrukning: 15 343 kWh/år

Antal personer i hushållet: 1 st.

Energideklaration

Energiprestanda: 67 kWh/m²/år

Energiklass: D

Energideklaration är utförd den 2026-05-21.

Besiktningsman: Anders Bergendahl, Fukt och byggkonsult i Fyrbodahl AB

Fastighetsuppgifter

Inägomark

Fastigheten omfattar ca 12 ha mark, varav cirka 9 ha betesmark och 3 ha åkermark. All mark är muntligen upplåten till en lokal lantbrukare men är tillgänglig för en ny ägare från årsskiftet, om inte tidigare.

Jakt

Fastigheten ingår i Hjärtums KSO. Egen småviltsjakt. Jakträtten övergår till köparen från och med tillträdesdagen.

Fiske

Fastigheten ingår i Göta älvs Lilla Edet Trollhättans Fiskevårdsområde. Fiskerätt ingår inte i äganderätten av denna fastighet men fiskekort går att lösa mot en kostnad av 50 kr/dygn, 150 kr/vecka alt 200 kr för ett årskort enligt iFiske.se.



Infartsväg

Privat väg som delas med grannen genom servitut. Underhålls gemensamt vid behov. Snöröjning har sköts av lokal lantbrukare.

Strandskydd

En del av fastigheten ligger inom strandskyddat område. En specifik karta finns som bilaga i prospekt samt som separat dokument på hemsidan.

Arealuppgifter

Enligt Metria karttjänst uppgår till 12,4 hektar. Areal enligt fastighetsutdraget uppgår till 123 673 m². Enligt taxeringsuppgifterna omfattar lantbruksfastigheten 12 ha. Eventuell differens kommer ej närmare att undersökas.

Fastighetsindelningen i Lantmäteriets kartor är dagsaktuella, men fastighetsgränserna har uppkommit under en lång tidsepok och är framställda med särskilda metoder. De gränser som syns i kartan kan därför ha stora variationer i lägesnoggrannhet, från centimeternivå till ett medelfel om tiotals meter. Därför kan uppgifter om arealen variera från olika källor. Fastighetsmäklaren är skyldig att redovisa de arealkällor som denne har tillgång till och köparen uppmanas att undersöka fastighetens gränser.

Forn- och kulturlämning

Det finns inga registrerade forn- eller kulturlämningar på fastigheten.

Förvärvstillstånd

I Trollhättans kommun behövs inget förvärvstillstånd för privatpersoner. För juridisk person krävs alltid förvärvstillstånd.

Besiktnings och undersökningsplikt

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 egen konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig. Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB förbehåller sig rätten att ändra fastighetsbeskrivningen, dess omfattning eller förutsättningar i den mån det anses erforderligt, utan särskilt meddelande.

Bostadshuset besiktades via Fukt och byggkonsult, 2026-05-19, och besiktningsprotokollet delas ut av ansvarig fastighetsmäklare under visning eller via förfrågan. Säljaren kommer att teckna en så kallad Säljaransvarsförsäkring med Svenska försäkringskoncept AB vilket innebär att försäkringsbolaget övertar säljarens ansvar för eventuella dolda fel i huvudbyggnad de 10 närmaste åren.



Sedan besiktningen utfördes har lövsilar installerats i stuprör samt ett stuprör från balkongen har bytts ut.

Visning

Bokade visningar hålls av bostadshuset. Mark och omgivningar kan undersökas på egen hand, dock skall hänsyn visas till grannar, djur, växande gröda, ev pågående jakt och liknande.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 1 043 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 2 162 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 3 205 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2026

I detta ingår följande taxeringsvärden:
Småhusbyggnad: 2 162 000 kr
Betesmark: 440 000 SEK
Småhusmark: 350 000 SEK
Åkermark: 253 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Inteckningar

Fastigheten är intecknad till totalt 1 155 000 kronor.

Rättigheter och belastningar

Rättigheter, last

Ledningsrätt: TELE, Officialservitut: VÄG,
Officialservitut: VÄG AVLOPPSLEDNING.

Rättigheter, förmån

Officialservitut: VÄG.

Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderätt TELE, Avtalsnyttjanderätt
Optokabel.

Betalningsvillkor

10 % av köpeskillingen erlägges kontant som handpenning vid kontraktstecknandet och resterande senast vid tillträdet.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till en prisidé om 3 500 000 kronor. Ett första lämnas med fördel genom sms eller e-post till ansvarig fastighetsmäklare, 0729-74 67 94 alternativt jennie.brathen@ludvigfast.se. Fri provningsrätt förbehålles säljaren.

Nuvarande ägare

Roger Olsson, Trollhättan





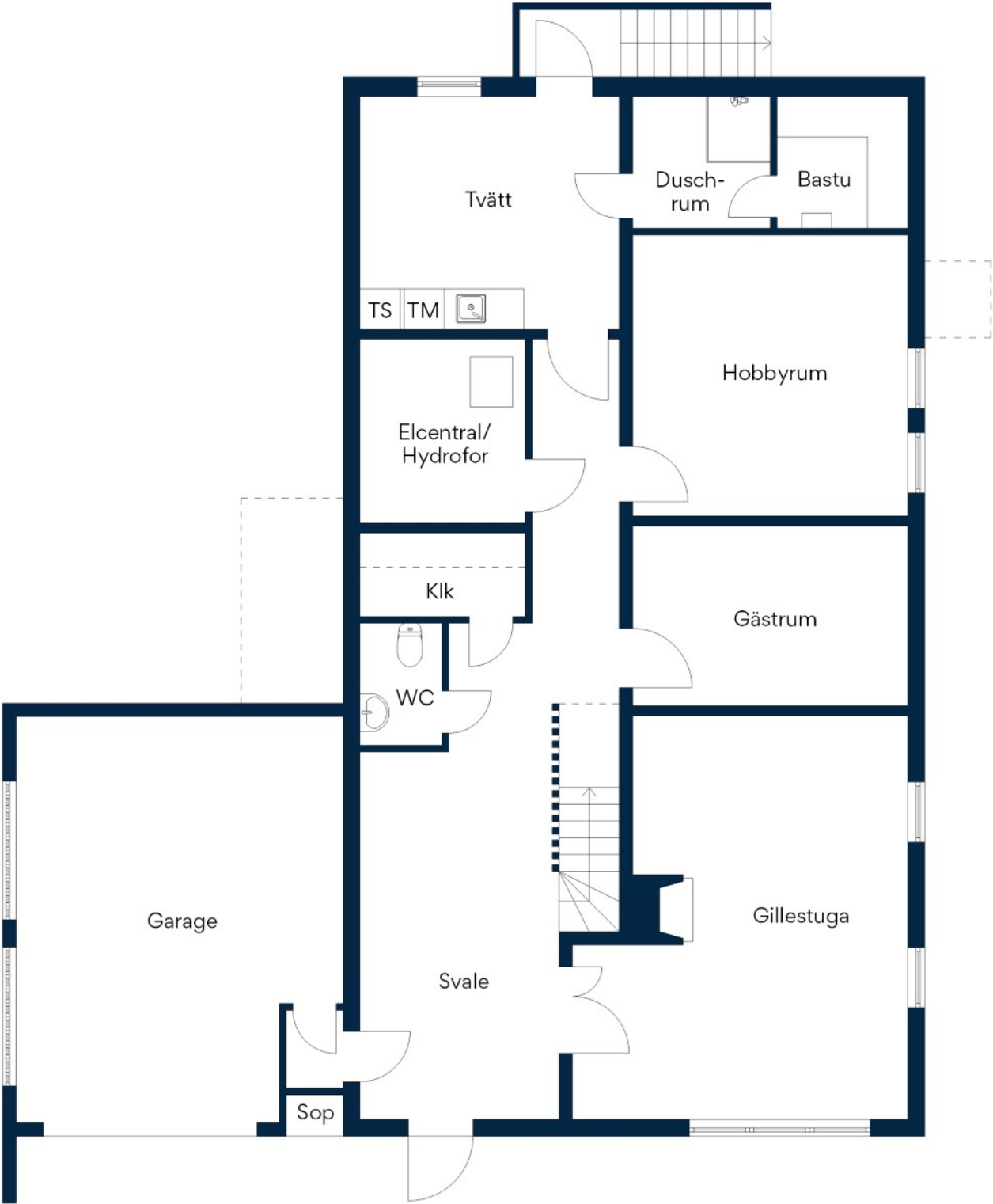




VÅNING 1



KÄLLARPLAN



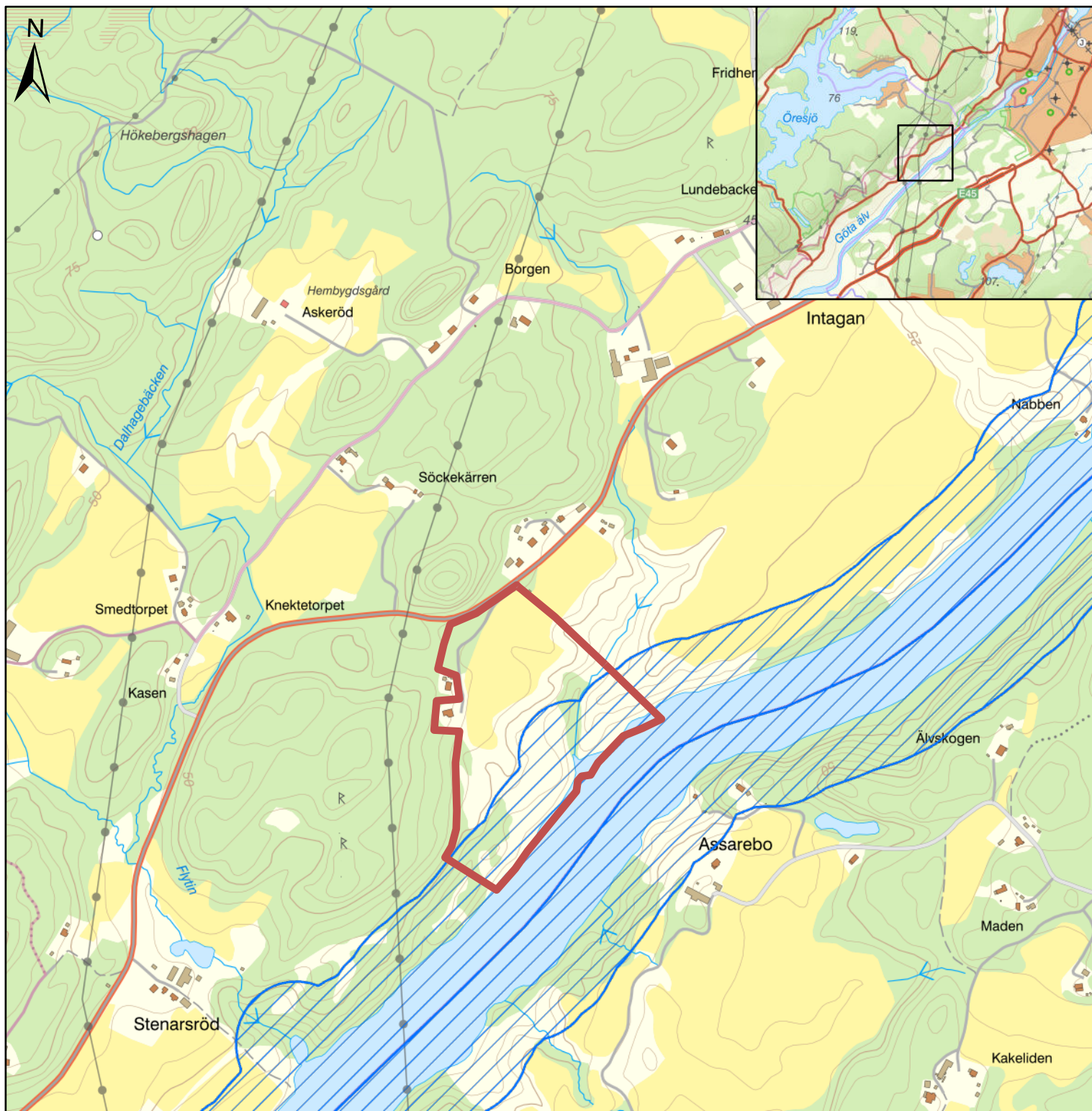




Lilla Edet Intagan 5:3 - Strandskyddskarta



2026-04-15



Teckenförklaring

1:10 000

0 0,13 0,25 0,5 Km

- Alla_linjer.shp
- LstO_Strandskydd

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

LUDVIG & CO

Rådgivning sedan 1918

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivningsföretag med drygt 70 000 kunder och cirka 1300 medarbetare på 130 orter. Grundat av Ludvig Nannesson 1918 har vi i över 100 år hjälpt våra kunder inom ekonomi, skatt, affärsrådgivning, juridik och fastighetsförmedling. Välkommen in till oss, oavsett var du befinner dig.



Ekonomi

Ibland kan det kännas svårt att ha en ordentlig överblick över företagets ekonomi. Samtidigt som du ska driva en framgångsrik verksamhet måste du sköta din löpande bokföring, deklarerera rätt och se till att såväl löner som fakturor hanteras smidigt och utan krångel. Vårt mål är att ge dig avlastning i vardagen kring alla ekonomitjänster, så att du istället kan lägga tiden på att driva och utveckla ditt företag.

Vi erbjuder:

- Redovisning
- Bokslut
- Deklarationshjälp
- Löneadministration



Skatterådgivning

Du som är företagare har mycket att tjäna på att ha en genomtänkt och långsiktig skattestrategi. Våra skatterådgivare och ekonomer ger råd och stöd kring skatteplanering och avdrag. Att göra rätt avvägningar, betala rätt skatt och ta ut rätt lön. Allt för att säkerställa att du får de bästa förutsättningarna för att driva ett välmående och lönsamt företag.

Vi erbjuder:

- Avdrag
- Skatteplanering
- Generationsskifte



Affärsrådgivning

När det lilla företaget växer krävs näring och resurser från många håll. Det kan kännas svårt att ha en bra struktur när det uppstår nya utmaningar varje dag. Vi hjälper dig att bibehålla fokus, ta fram praktiska strategier och handlingsplaner som utvecklar ditt företag i rätt riktning. Vi hjälper dig att styra ditt företag mer effektivt, göra bättre affärer och få tydligare koll på allt från din ekonomi, till konkurrenter och omvärlden.

Vi erbjuder:

- Företagsledning
- Affärsutveckling
- Ekonomistyrning
- Specialistrådgivning



Juridik

Har du råkat ut för en tvist eller behöver du hjälp att formulera ett avtal som ska förhindra eventuella problem i framtiden? Ta hjälp av en jurist med kompetens och som förstår din situation – oavsett om det gäller privata ärenden, avtal för företaget eller frågor kring fastigheten.

Vi erbjuder:

- Affärsjuridik
- Arrende- och nyttjanderätt
- Fastighetsrätt
- Mark- och miljö rätt
- Familjerätt



Ludvig & Co Fastighetsförmedling

Vårt systerbolag Ludvig & Co Fastighetsförmedling har Sveriges främsta fastighetsmäklare inom jord och skog. Varje år hjälper vi våra kunder att sälja över tusen lantbruksfastigheter. Med 130 kontor spridda över hela landet har våra fastighetsmäklare en erfarenhet och kunskap om just ditt område. Genom ett nära samarbete med Ludvig & Co:s specialister inom juridik, ekonomi, skatt och arrenderådgivning kan vi erbjuda unika helhetslösningar. Hos oss får du som både köpare och säljare av lantbruksfastigheter ett svårslaget stöd som borgar för en god affär.

Vi erbjuder:

- Köpa fastighet
- Fastighetsrådgivning
- Värdera fastighet
- Skogsbruksplan

LUDVIG & CO

Ludvig & Co är Sveriges största rådgivnings- och redovisningsföretag med fler än 1300 medarbetare. Våra specialister och rådgivare inom ekonomi & skatt, juridik, affärsrådgivning och fastighetsförmedling finns på över 130 orter över hela landet. Hitta ditt närmaste kontor ludvig.se. Vill du hellre ringa är numret 0771-27 27 27.



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.