

Välkommen till Lövkullen!

TROLLHÄTTAN ESGÄRDTORP 1:4



LUDVIG  CO

Välkommen till Lövkullen!

TROLLHÄTTAN ESGÄRDTORP 1:4



Letar ni efter en plats att förverkliga era lantliga drömmar? Här, på Lövkullen mellan Åsaka och Upphärad, väntar en gård med ett lummigt läge mellan två kullar, där ni får både avskildhet och närhet till naturen. Bostadshuset är 61 m² med fyra små rum och kök. Här finns ett omfattande renoveringsbehov, men också chansen att skapa ett personligt hem från grunden. På gården finns flera praktiska byggnader: maskinhall, två vagnsbodar, vedbod och snickarbod – perfekta för både hobbyprojekt, odling eller djurhållning i liten skala.



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	2 ha
Betesmark	1 ha
Övrigmark	1 ha
Småhusmark lantbruk	0,1 ha
Total areal	4,1 ha
Antal bostadsbyggnader:	1 st
Boarea:	61 m ²
Summa driftskostnader:	12 782 SEK/år
Fastighetsbeteckning:	TROLLHÄTTAN ESGÄRDTORP 1:4
Adress:	Edsgårdstorp Lövkullen, 46194 Trollhättan

Utgångspris:
1 700 000 kronor

Öppen budgivning

Beskrivning

Bostadsbyggnad

Bostadshuset på Lövkullen är uppfört 1919 i 1½ plan. Huset är byggt med plankstomme på stenlagd torpargrund, har träfasad över en tilläggsisolering (9,5 cm mineralull) och tak belagt med klassiska lertegelpannor. Enligt taxeringsuppgifter uppgår boytan till 61 m².

På entréplan möts ni av en hall, ett mindre kök, ett duschutrymme samt två rum i fil - perfekt som vardagsrum och matsal eller kombinerat vardagsrum/sovrums. En vedpanna finns placerad i köket, kopplad till ett vattenburet värmesystem som sedan flera år är ur bruk. I dagsläget sker uppvärmning med direktverkande elradiatorer.

Övervåningen rymmer två mysiga sovrum, sidovindar med förvaringsmöjligheter samt ett mindre utrymme med torrtoalett. Det finns även ett mindre källarutrymme under huset.

Vatten tas från en egen grävd brunn. Brunnen har dock inte använts på flera år och både tillgång och vattenkvalitet är i dagsläget osäker. Varmvattenberedare finns för kök och dusch. Avlopp saknas. El 380/220 volt.

Driftskostnad

Total driftskostnad: 12 782 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:

Hushållsel: 5 746 SEK/år

Försäkringskostnad: 1 876 SEK/år

Väg: 1 680 SEK/år

Fastighetsavgift: 3 480 SEK/år

Årlig elförbrukning: 2 024 kWh/år

Bostaden är obebodd.

Energideklaration

Status: Energideklaration behövs ej.

Maskinhall

Vid infarten till gårdscentrumet, på vänster sida om vägen, ligger en oisolerad maskinhall. Plåtklädd träkonstruktion med grusat golv och en stor skjutport på ena kortsidan. Byggnadsytan har uppskattats till ca 80 m².

Mindre vagnsbod

Intill infarten till gårdscentrumet, vid höger sida om vägen, finns en mindre vagnsbod som används som förråd.

Magasin

I närhet till bostaden finns en byggnad som genom tiderna används som såväl enkelt boende som verkstad men idag används som förråd. Byggnaden står på en stenlagd grund, har yttertak av lertegel och fasad av trä.

Vedbod

I direkt anslutning till bostadshuset finns äldre, mindre träbyggnad som nyttjas till vedbod.

Vagnsbod

Längst med stigen in till bostadshuset ligger en vagnsbod, en enkel träbyggnad under yttertak av lertegelpannor. Träportar, yttertak av lertegelpannor och jordgolv. Enkel byggnad som nyttjas som förrådsutrymme.

Fastighetsuppgifter

Inägomark

Enligt fastighetstaxeringen omfattar fastigheten 2 ha åkermark och 1 ha betesmark. Markerna brukas av en lantbrukare i trakten och ingen yta nyttjas som bete. Inget arrendekontrakt föreligger.



Jakt

Fastigheten ingår i Åsaka kronhjortsområde och Norra Björke älgskötselområde. Egen småviltsjakt.

Väg

Fastigheten ingår i en vägförening och har 14 av 100 andelar. Kostnader för underhåll fördelas vid behov. Uppskattad kostnad för 2025 är 1 680 kronor.

Torrlägningsföretag

Fastigheten gränsar till ett dike som rinner ner i Visslaån. Diket omfattas av ett torrlägningsföretag från 1927 enligt Länsstyrelsens GIS-databas.

Städning

Säljaren kommer överlämna fastigheten med dess byggnader i på tillträdesdagen befintligt städat skick, det eventuella lösöre som finns kvar tillfaller köparen utan ersättningskrav från någondera part.

Inteckningar och Pantbrev

Fastigheten överläts inteckningsfri och saknar pantbrev.

Förvärvstillstånd

I detta område behövs inget förvärvstillstånd för privatpersoner.

Besiktnings 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 därför möjlighet till att på egen hand eller genom konsult före köpet undersöka fastigheten och därigenom skaffa sig kännedom om det skick vari den befinner sig.

Arealuppgifter

Areal enligt Metria karttjänst uppgår till 4,52 hektar. Areal enligt fastighetsutdraget uppgår till 33 847 m². Enligt taxeringsuppgifterna omfattar fastigheten 4,1 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.

Friskrivningsklausul

Säljaren friskriver sig från fel och brister i fastigheten med dess byggnader.

Tillträde

Tillträde enligt överenskommelse. Möjlighet finns för snabbt tillträde.

Försäljningssätt

Försäljning av fastigheten sker via öppen budgivning till ett utgångspris av 1 700 000 kronor.

Betalningsvillkor

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 509 000 SEK
Taxeringsvärde byggnad: 240 000 SEK
Totalt taxeringsvärde är: 749 000 SEK
Taxeringsvärdet är: Fastställt
Taxeringsår: 2023

I detta ingår följande taxeringsvärden:

Ekonomibyggnad: 73 000 kr
Småhusbyggnad: 167 000 kr
Betesmark: 45 000 SEK
Småhusmark lantbruk: 297 000 SEK
Åkermark: 167 000 SEK

Typkod

120 Lantbruksenhet, bebyggd

Rättigheter och belastningar

Inskrivna övriga rättigheter, belastningar och övriga gravationer

Vänersborgsviken och göta älv,
Vattenskyddsområde (Beslutsdatum: 2022-05-16,
Registreringsdatum: 2022-08-11, Senast ändrad:
2025-01-21).

Gemensamhetsanläggning

TROLLHÄTTAN EKEDALEN GA:2
(ALBOGÅRDEN-DROMSEREDS
VÄGSAMFÄLLIGHET - VÄG), TROLLHÄTTAN
ESGÄRDTORP GA:1 (ESGÄRDSTORPS
VÄGSAMFÄLLIGHET - VÄG), TROLLHÄTTAN
HÖGA GA:1 (HÖGA SAMFÄLLIGHETSFÖRENING
- VÄG).

Samfällighet

TROLLHÄTTAN BERG S:1 (Sandtäkt),
TROLLHÄTTAN ÖVENTORP S:1 (Väg),
TROLLHÄTTAN ENERED S:1 (Väg),
TROLLHÄTTAN ENERED S:2 (Väg),
TROLLHÄTTAN HÖGA S:1 (Väg),
TROLLHÄTTAN BERG S:3 (Vatten),
TROLLHÄTTAN BERG S:2 (Vatten),
TROLLHÄTTAN ESGÄRDTORP S:1 (Vatten),
TROLLHÄTTAN ENERED S:3 (Vatten),
TROLLHÄTTAN ÖVENTORP S:2 (Vatten),
TROLLHÄTTAN DROMSERED S:1 (Vatten),
TROLLHÄTTAN BRÅTEN S:1 (Vatten).

Övrig Belastning/förmån

Avtalsnyttjanderätt Tele.

Nuvarande ägare

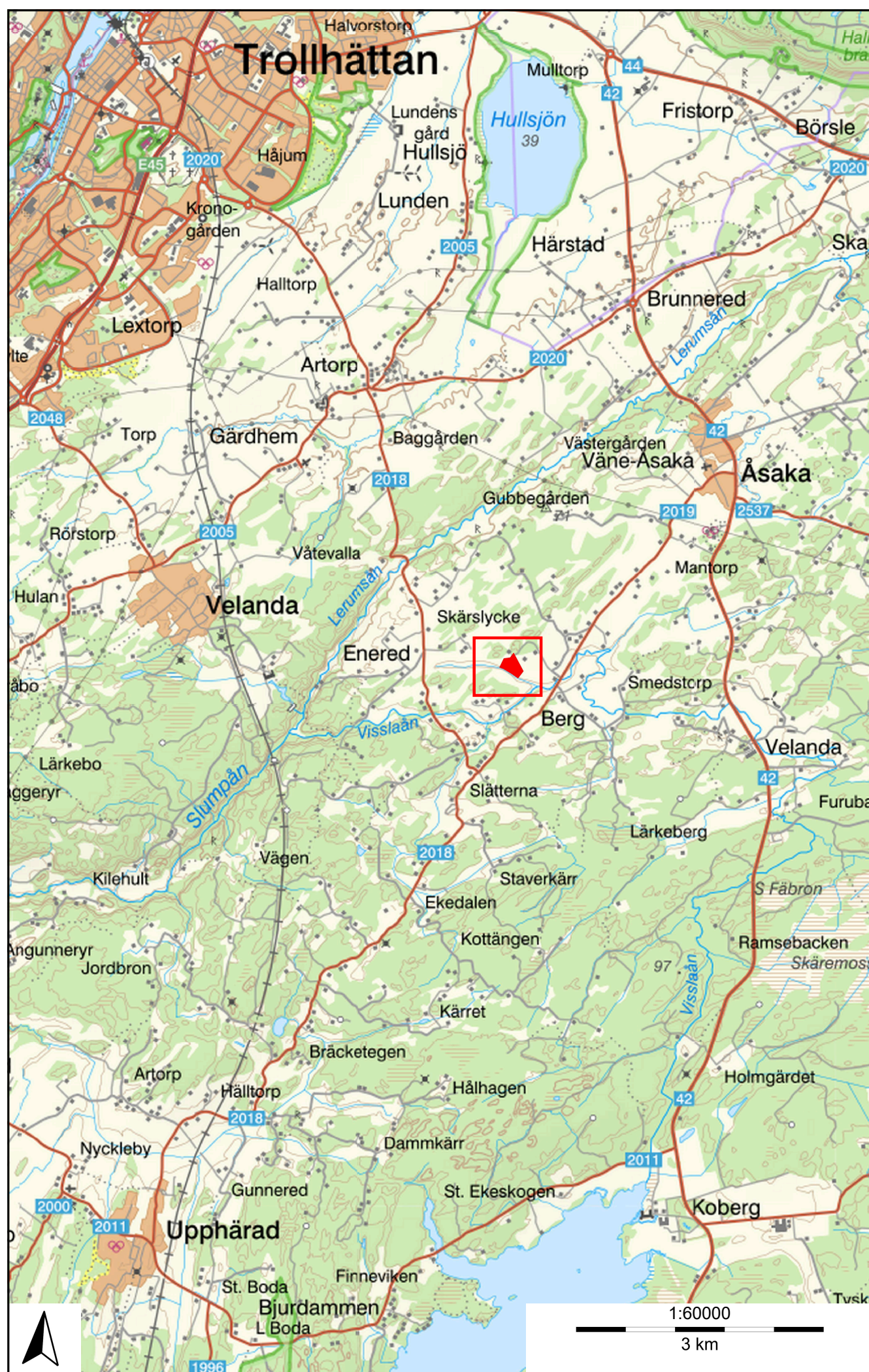
Stig Olsson, Uddevalla



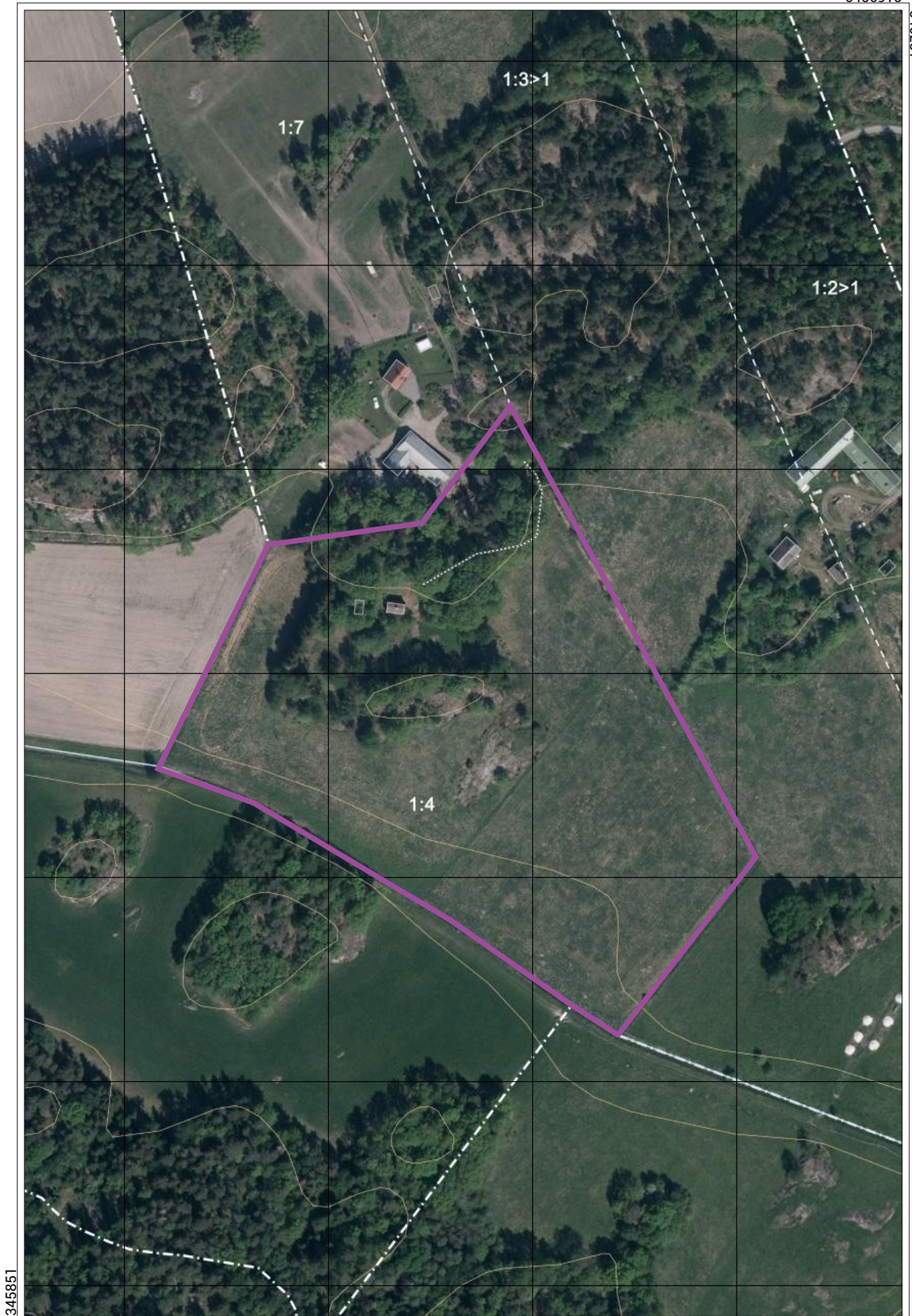












Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

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 kontraktsgdagen. 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 areakälor 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 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 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)
Warfvinges väg 32
112 51 Stockholm

E-post: dso@ludvig.se



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.