CENTRUM KUNGÄLV

FONTINVÄGEN 52



Erik Olsson



CENTRUM KUNGÄLV

Trivsam trea med både uteplats och inglasad balkong!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong i sydvästläge
Uteplats med förmiddagssol
Garageplats ingår i avgiften
Belägen högt upp i huset

VÄLKOMMEN TILL FONTINVÄGEN 52

På 6:e våningen, fast med egen ingång via suterrängplan ligger denna trevliga trerumslägenhet på Fontinvägen 52! Planlösningen är genomgående med ljusinsläpp från två håll, vardagsrum och kök i öppen anslutning samt två välplanerade sovrum. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen i soligt läge med en vidsträckt utsikt över takåsar, medans utanför entrén ligger en uteplats i markplan. Här bor ni bekvämt med fullt utrustat kök, mycket förvaringsutrymme och stort badrum med tvättavdelning.
Lägenheten är en del av HSB Brf Sadelmakaren, en stabil och omtyckt förening med välskötta fastigheter. Föreningen erbjuder fantastiska mervärden som en stor och lummig innergård, flera populära gemensamhetslokaler och en egen inomhusbana för boule. En av bostadens största fördelar är att en garageplats ingår i månadsavgiften. Här bor ni i ett av Kungälvs mest populära områden med direkt närhet till allt ni behöver. Fontins vackra naturområde med motionsspår och sjöar ligger bara ett stenkast bort samtidigt som ni har bekvämt gångavstånd till Kungälvs centrum med dess utbud av butiker, restauranger och service.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Tevell

073-043 84 10
joakim.tevell@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Fontinvägen 52, 442 32 Kungälv
STORLEK:	82 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 560 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, garageplats, renhållning och elnätsavtal. Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg om 150 kr/månad avseende TV och bredband via gruppavtal.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 400 kr/år (el: 6 360 kr/år, försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablonuppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Föreningen har IMD av el, endast den rörliga hushållselen tillkommer och debiteras enligt enskild förbrukning. Avräkning görs varje kvartal vilket kommer på nästföljande kvartals avier uppdelat per månad.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1123
LÄGENHETSNR SKV:	1403
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,6296 %, andel av årsavgift 0,6296 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	317 584 kr Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning anger hur stor andel av bostadsrättsföreningens lån som indirekt belastar bostadsrätten. Andelen beräknas som andelstalet för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning. Den består av räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Underlagen för beräkningen kommer från föreningen.
VÅNING:	6 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	HSB BRF Sadelmakaren
NUVARANDE ÄGARE:	Siv Linnea Fuxin




































52

RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv och vitmålade väggar. Plats för kappavhängning och förvaring i en garderob samt en inbyggd skjutdörrsgarderob. Utanför entrén finns en uteplats i nordostläge med plats för utemöbler.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar. Köksinredning i vitt och ovan arbetsbänken i mörkgrå laminat sitter svart kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, inbyggd ugn och mikro, spishäll, köksfläkt och integrerad diskmaskin. I köket finns plats för matbord.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås bostadens inglasade balkong i sydvästläge.

SOVRUM 1
Parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för säng med tillhörande möblemang och förvaringsmöjligheter i garderober.

SOVRUM 2
Parkettgolv och vitmålade väggar. Plats för säng med tillhörande möblemang och förvaringsmöjligheter i garderober.

BADRUM
Våtrumsmatta och vita väggar.
Badrumsinredningen består av WC-stol, handfat med kommod, spegel med belysning, förvaringsskåp, duschkabin samt avdelning med tvättmaskin, torktumlare och tvättho.

FÖRRÅD
Tillhörande förråd finns i anslutning till bostaden.

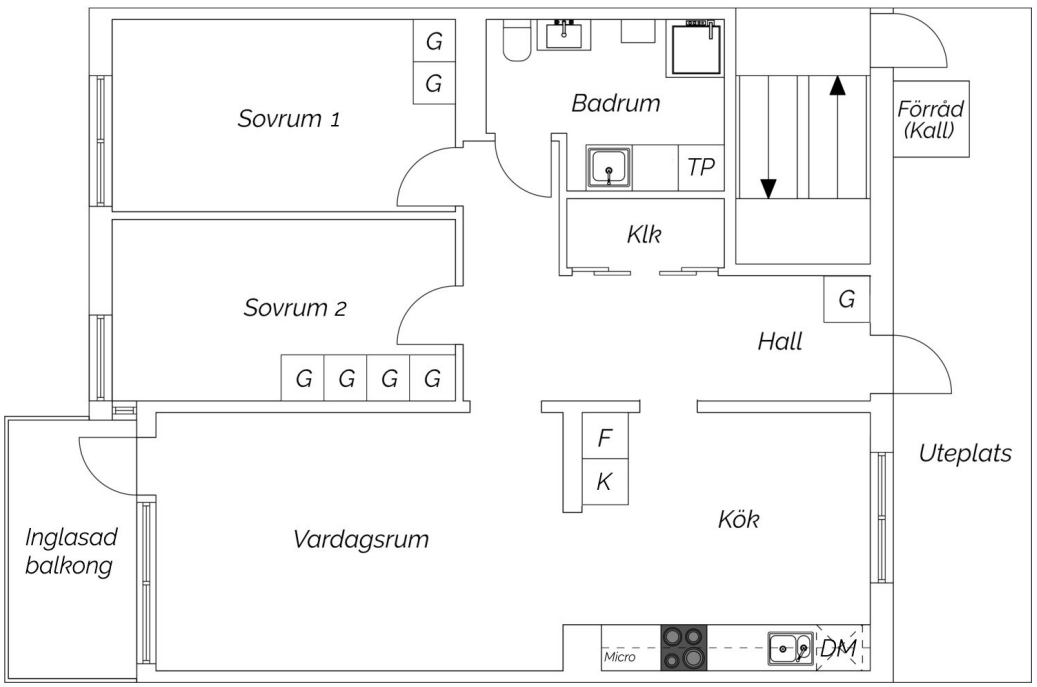
RENOVERINGAR
2017 gjorde öppning mellan vardagsrum och kök, nytt parkettgolv i hela lägenheten, ny garderob med skjutdörrar i hallen samt målning av flera väggar och tak.
2024 installerades ny duschkabin.
2025 lades ny balkongmatta.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB BRF Sadelmakaren
BYGGÅR:	1985
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	154
ANTAL LOKALER:	6
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-08-24
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	138 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Sadelmakaren är en mycket populär och välskött förening som erbjuder ett attraktivt boende i centrala Kungälv. I föreningen anordnas det friskt med gemensamma aktiviteter och tillställningar. Föreningen har en samlingslokal, ett gym, en bastu, en snickeriverkstad, en gästlägenhet och ett gästrum. Tillgång till tvättstuga, cykelrum, barnvagnsrum, ett mopedrum och "bokhyllan", där böcker finns att låna. I föreningen finns dessutom en egen inomhusbana för boule. När det gäller fastighetsskötseln har föreningen en egen bovärd. Föreningen har grillplatser på nedre och övre gården och lekplatser i området. Föreningen har el-enhetsmätning vilket innebär att hyresgästen betalar ingen fast avgift utan endast för sin egen förbrukning. Inget eget abonnemang för elnät behöver tecknas eftersom elförbrukning debiteras på månadsavgiften. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. Är det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften om 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Informationen om föreningen är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta.
RENOVERINGAR:	2018-2022 totalrenoverades lekplatserna i området. 2024-2025 installering av inpasseringssystemet och byte av yttre och inre belysning. Under hösten 2025 påbörjas arbetet med prospektering inför stambyte 2028. Föreningen kommer även att göra en översyn av laddarna och

	en behovsanalys för framtida ladd-behov.
PARKERING:	Plats i garage ingår i avgiften för 3-5 rummarna och garaget nås via hiss. Lägenhetsinnehavare för tvårummarna kan i mån av plats hyra övriga boendes garageplats för en kostnad på ca 500 kr. Önskas ej garageplats kan man lösa p-plats med ett boendekort via kommunen. Två laddstolpar finns utanför nr 58. Ladduttagen är anpassade för kontakter av Typ2. Fast kostnad per månad och rörlig kostnad per kWh. I
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till bredband 250 Mbit/s, telefoni och TV-bas (HD) via Tele2. Gruppavtal där avgiften betalas via hyresavin.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalenlig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äkta) eller ett oäkta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äkta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäkta. Om en förening betraktas som äkta eller oäkta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäkta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäklaren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL MED MERA

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex.

om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV ATT LÄGENHETEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överlåts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Säljarens val från Realforce

Säljarens val erbjuder den som säljer en bostad skräddarsydd marknadsföring för att maximera exponeringen mot utvalda grupper av potentiella kunder. Erik Olsson Fastighetsförmedling, aktuellt mäklarföretag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarföretaget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarföretaget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarföretaget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings– eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Gymnasiegatan 2 44248 Kungälv mail@erikolsson.se