SELMA LAGERLÖFS GATA 5

CENTRUM KUNGÄLV



Erik Olsson



CENTRUM KUNGÄLV

Ljus gavellägenhet i hjärtat av Kungälv – dubbla balkonger och fina tillval!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Dubbla balkonger
Eftermiddagssol
Attraktivt gavelläge
Hiss finns

VÄLKOMMEN TILL SELMA LAGERLÖFS GATA 5

I hjärtat av Kungälv centrum finner du denna stilfulla fyrarummare om 93 kvm i attraktivt gavelläge – ett hem där ljuset flödar in från flera väderstreck och där två balkonger låter dig njuta av solen under stora delar av dagen.

Den öppna och sociala planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en naturlig samlingsplats för både vardag och umgänge. Köket är modernt och smakfullt utformat med noggrant utvalda material och integrerade vitvaror, vilket ger ett enhetligt och stilrent intryck. Bostaden rymmer tre välplanerade sovrum, ett rymligt badrum utrustat med både tvättmaskin och torktumlare samt en praktisk WC. De två balkongerna blir en naturlig förlängning av hemmet, med ett härligt eftermiddag- och kvällsläge som bjuder in till avkoppling.

Här bor du centralt med närhet till allt – charmiga gamla Kungälv, Kongahälla Center med sitt breda utbud av service och kommunikationer samt natursköna Fontins friluftsområde.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emelie Holmgren

073-231 80 47
emelie.holmgren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Selma Lagerlöfs gata 5, 442 49 KUNGÄLV
STORLEK:	93 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 590 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 685 kr/mån Värme ingår i avgiften. Obligatoriskt tillägg om 137kr/mån tillkommer för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 14 216 kr/år (el: 5 000 kr/år, va: 7 200 kr/år, försäkring: 2 016 kr/år) Föreningen har infört individuell mätning och debitering (IMD) av vatten, vilket innebär att vattenförbrukningen debiteras separat utifrån faktisk användning. Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	2-1201
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,84354 %, andel av årsavgift 2,84354 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	745 708 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-04-30. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Dansa
NUVARANDE ÄGARE:	Lina Andréa Hardin, Rebin Shakir
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse











Noggrant utvalda material och integrerade vitvaror






HENRI ROUSSEAU


HENRI ROUSSEAU
CONNOISSEUR








Cylinda
Cylinda













SELMA LAGERLÖFS GATA 5





RUMSBESKRIVNING

HALL
Här kommer du in i en öppen och rymlig hall med goda förvaringsmöjligheter i inbyggd garderob med skjutdörrar. Ljus ekparkett och vitmålade väggar samt inbyggda spotlights med dimmer funktion.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum i öppen planlösning mot köket som skapar en social och inbjudande helhet. Generösa fönsterpartier ger ett fint ljusinsläpp och förstärker den rymliga känslan. Här finns gott om plats för både soffgrupp och övrigt möblemang. Väggarna är målade i ljusa, harmoniska toner och på golvet ligger ljus ekparkett som löper enhetligt genom rummet.

KÖK
Stilrent och välplanerat kök med ljus och modern känsla. Köksinredning i en mjuk grå nyans som fint samspelar med ljus bänkskiva och stänkskydd. Väggar målade i vitt och en genomgående ljus ekparkett bidrar till en luftig och enhetlig helhet. Köket är utrustat med spishäll, inbyggd ugn och mikro, integrerad diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Här finns goda arbetsytor och gott om förvaring. I öppen anslutning finns en trivsam matplats med utrymme för större sällskap, vilket skapar en social yta att samlas kring. Här ifrån når du även balkongen för att enkelt avnjuta morgonkoppen.

SOVRUM 1
Ljust och rogivande sovrum med harmonisk färgsättning och fint ljusinsläpp. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang och goda förvaringsmöjligheter i anslutning till rummet. Väggarna går i en mjuk, neutral ton och på golvet ligger ljus ekparkett som bidrar till en varm och enhetlig känsla. Ett trivsamt sovrum med lugn atmosfär och direkt access till balkongen i sydvästläge.

SOVRUM 2
Trivsamt och ombonat sovrum med fint ljusinsläpp från fönster. Väggarna pryds av en dekorativ tapet som ger rummet en varm och personlig karaktär, fint kombinerat med ljus ekparkett. Rummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum och erbjuder plats för säng samt förvaring.

SOVRUM 3
Mysigt och ombonat sovrum med fin karaktär. Väggarna pryds av en dekorativ tapet som skapar en varm och lekfull känsla, fint kompletterat av ljus ekparkett som ger rummet en enhetlig bas. Rummet passar utmärkt som barnrum, gästrum eller arbetsrum och erbjuder plats för säng, förvaring och lekyta.

WC
Fräsch och stilren WC med ljusa ytskikt. Väggarna är målade i en ljus ton och på golvet ligger klinker i neutralt utförande.
Utrustad med WC, handfat med kommod samt spegel. Praktiska hyllplan ovanför toaletten ger extra förvaring.

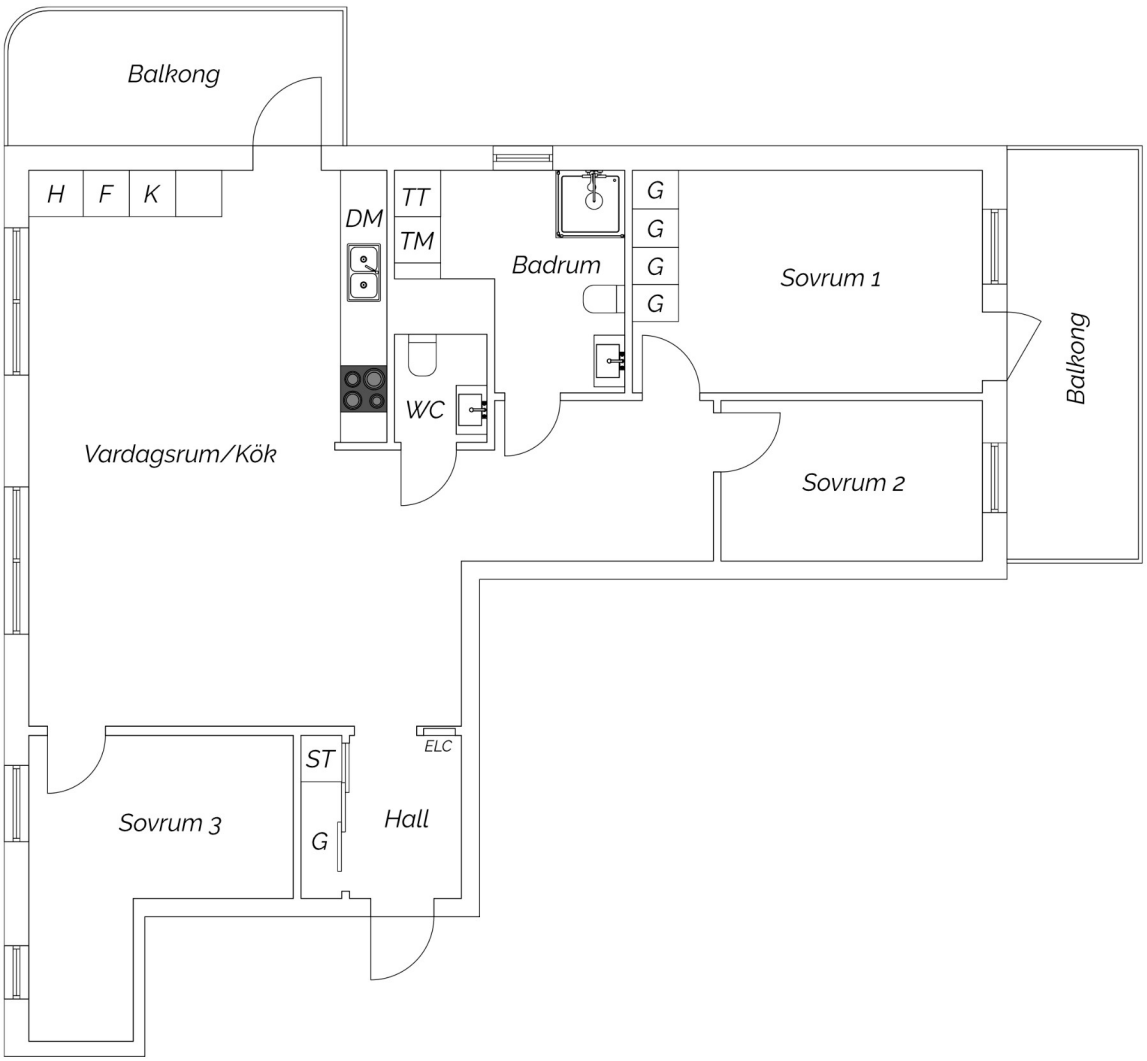
BADRUM
Rymligt och stilrent badrum med ljusa, helkaklade ytskikt som skapar en fräsch och tidlös känsla. Väggarna är klädda i vitt kakel och på golvet ligger klinker i en harmonisk nyans. Badrummet är utrustat med WC, handfat med kommod, spegel samt duschhörna med glasväggar. Ett fönster bidrar med naturligt ljus och vädringsmöjlighet.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Dansa
BYGGÅR:	2021-2022
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme och värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	FX-ventilation
ANTAL LÄGENHETER:	55
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-05-30
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	69 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Dansa. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2019. I föreningen finns 55 lägenheter fördelade på två trappuppgångar i ett flerbostadshus, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Selma Lagerlöfs Gata 5 och 7. Föreningen äger marken. På den gemensamma gården finns uteplats med grill under en grönskande pergola, liten lekyta för de små och gröna planteringar. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning. Fastigheten är delägare i Kungälv Gjutaren GA:1 tillsammans med fastigheterna Kungälv Gjutaren 20,23 och 24 bestående av gata och parkeringsplats. Andelstal 15/35. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Informationen ovan 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. Senaste kontroll utfördes 2026-04-28.
RENOVERINGAR:	Då bostäderna är nyproducerade har föreningen inga planerade renoveringar närmsta tiden.
PARKERING:	Föreningen har 33 parkeringsplatser på markparkeringen intill huset och på husets baksida varav 4 med laddstolpe för elbil finns. Parkeringsplats kostar 700 kr/månad och parkeringsplats med laddstolpe kostar 1 200 kr/månad.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen har fiberanslutning via Telenor för digital-TV, internet och telefoni.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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