KOLLA

LAVAVÄGEN 3







KOLLA

Välplanerad hörnlägenhet med dubbla balkonger!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Dubbla balkonger
Härliga ljusinsläpp
Öppen planlösning
Flexibelt extrarum för kontor eller sovrum

VÄLKOMMEN TILL LAVAVÄGEN 3

Välkommen till denna trivsamma hörnlägenhet i populära Kolla Parkstad – med det lilla extra i form av två stora balkonger i söder- och sydvästläge som bjuder på sol under stora delar av dagen! Här finns gott om plats att njuta av utelivet och skapa härliga miljöer för både avkoppling och umgänge.
Bostaden erbjuder en välplanerad planlösning med två sovrum samt ett flexibelt extrarum som enkelt kan anpassas efter livets olika behov – kanske som barnrum, hemmakontor eller en kreativ studio. Det stilrena badrummet kompletteras av en separat, fullt utrustad tvättstuga som gör vardagen både smidig och bekväm.
Kolla Parkstad är ett modernt och citynära område med gröna parker, trevliga kvarter och en känsla av småstadsidyll! Här samsas flerbostadshus med innerstadskaraktär, parhus och radhus med småstadscharm. Med gång- och cykelavstånd till Kungsbacka innerstad blir vardagen här enkel och bekväm. Den blandade mixen på åldrar i området gör att det finns något som passar de allra flesta.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Sara Gustafsson

070-943 77 34
sara.gustafsson@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Lavavägen 3, 434 52 Kungsbacka
STORLEK:	79 kvm (föreningens information) 3 rok enligt lägenhetsförteckningen men disponeras som 3,5 rok
ANTAL RUM:	3 rum och kök 3 rok enligt lägenhetsförteckningen men disponeras som 3,5 rok
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	6 099 kr/mån I avgiften ingår värme, kallvatten, Telia Triple Play (TV, bredband och telefoni).
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 619 kr/år (el: 6 540 kr/år, va: 1 288 kr/år, försäkring: 1 791 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning samt levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	4-1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,75643 %, andel av årsavgift 1,76906 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 019 023 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 2026-10-18. 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:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Gårdskvarteren
NUVARANDE ÄGARE:	Amanda Hargéus, Mikael Hargéus
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




SIEMENS








TILLBAKA

RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vitmålade väggar, hallen är utrustad med en säkerhetsdörr.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar.
Köksinredningen från Marbodal går i vitt med vitt kakel över en bänkskiva i grått. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, mikro, diskmaskin, induktionshäll, ugn och fläkt. Här finns plats för ett matbord för upp till sex personer och härifrån når man bostadens balkong i väst.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang.

SOVRUM 1
Parkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och gott om plats för avhängning och förvaring i tre platsbyggda garderober. Härifrån når man bostadens andra balkong i söderläge.

SOVRUM 2
Parkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och gott om plats för avhängning och förvaring i två platsbyggda garderober.

BADRUM 1
Klinkergolv ovh helkaklade väggar. Här finns wc-stol, dusch med vikbara glasdörrar, handfat med kommod, spegel med spegelskåp, handdukstork samt ett förvaringsskåp.

ÖVRIGT RUM/ KONTOR
Parkettgolv och väggar målade i mörkgrön kulör. Rummet används som kontor i dagsläget.

TVÄTTSTUGA
Den praktiska tvättstugan med klinkergolv är utrustad med tvättmaskin, torktumlare och erbjuder gott om förvaring i städskåp, linneskåp samt överskåp.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd

RENOVERINGAR
2026 Målat vägg i lilla sovrummet
2026 Målat kontor samt installerat ljuddämpande paneler

RUMSDISPONERING
3 rok enligt lägenhetsförteckningen men disponeras som 3,5 rok




SIEMENS
SIEMENS
SIEMENS







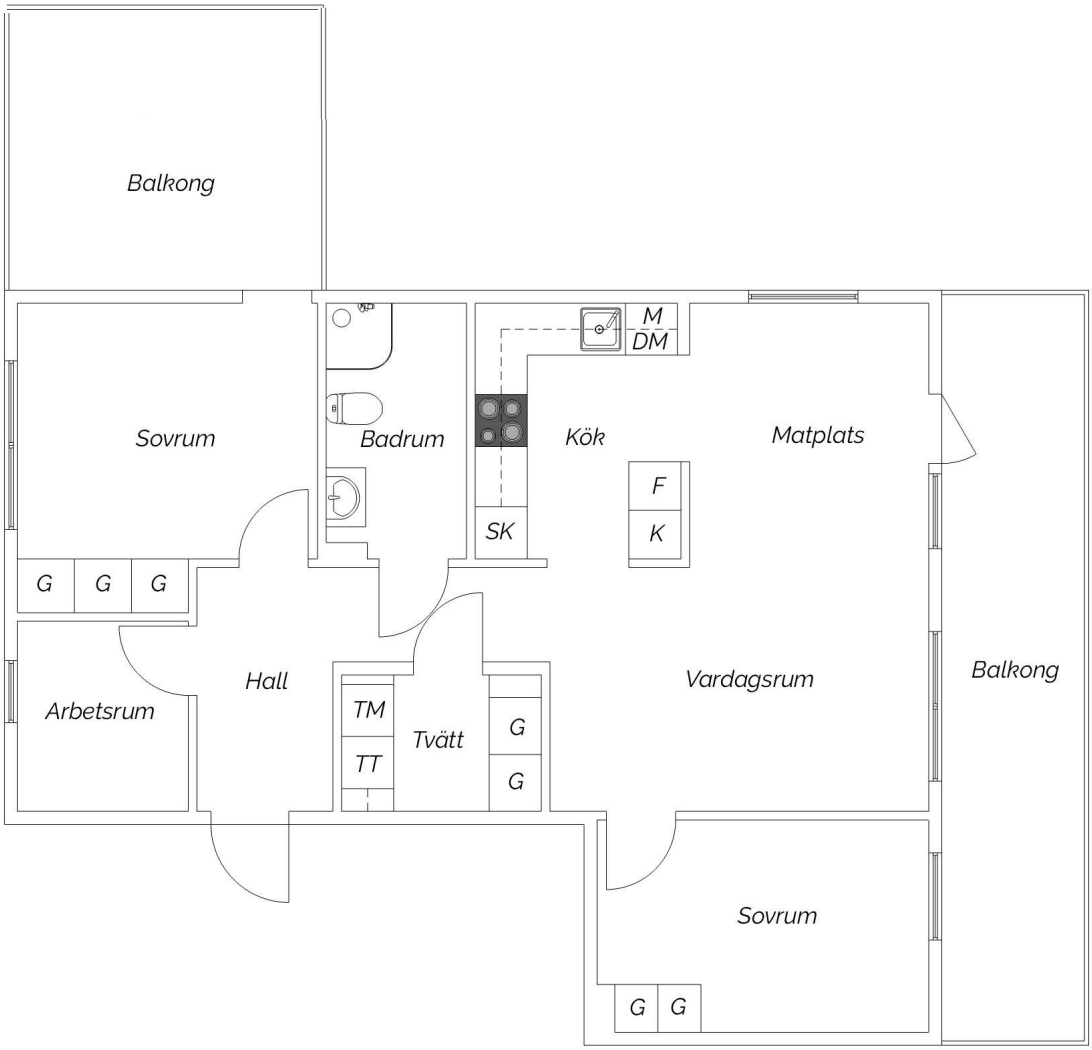

SIEMENS

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Gårdskvarteren
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	72
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-12-18
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	45 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Gårdskvarteren. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 2017. Fastigheterna byggdes 2019-2020 och består av 72 bostäder uppdelade i 62 lägenheter och 10 radhus fördelade i två kvarter med parkeringar på respektive innergård. Till föreningen hör adresserna: Lavavägen 3, 4, 5, 6, Porfyrvägen 31,33, Smaragdvägen 4-12, Ädelstensvägen 1, 3 och Sandstensvägen 3-11. Föreningen har ett låsbart cykelförråd på respektive innergård, och det finns även cykelparkering under tak i anslutning till trappuppgångarna. Det finns låsbara barnvagnsförråd i respektive kvarter. Inom föreningen finns miljörum för matavfall, brännbart restavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, metall, glas och batterier. För större emballage och övrig sortering hänvisas till en av kommunens återvinningsstationer. Miljörum finns vid entrén till flerbostadshusen. El och vatten: Alla lägenheter och radhus har ett eget elabonnemang. För lägenheterna ingår kallvatten i årsavgiften till bostadsrättsföreningen. Kostnad för uppvärmning av varmvatten fördelas mellan lägenheterna genom faktiskt förbrukning. Vattenförbrukning och varmvattenkostnader vid överlåtelse av bostad måste regleras mellan köpare och säljare. Informationen ovan är taget från föreningen, 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:	2023: OVK genomfördes i februari. 2022: Installation av laddstolpar för samtliga parkeringsplatser inom föreningen. 2025: Målning trästaket parkering Dammbindning golv, Cykel/barnvagnsförråd, undercentral,

	miljörum, elrum. Lackning sandlådesarg. Slamsugning dagvattenbrunnar Säkerhetsbesiktning taksäkerhet 2026: Planeras: Målning av radhusen Byte leksand Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) Oljning avbärarplank parkering 2028: Målning väggar träribbor cykelförråd Byte leksand båda sandlådor Målning träpanel Oljning avbärarplank parkering Föreningen har inga större planerade underhåll.
PARKERING:	Föreningen har totalt 28 stycken parkeringsplatser fördelat på innergårdarna till båda kvarteren. Parkeringarna hyrs ut enligt kölista till föreningens medlemmar. Parkering följer inte automatiskt med vid en överlåtelse. En parkeringsplats kostar 350kr/månad. I dagsläget är alla parkeringarna tagna men det är ingen kö (2026.08.24)) Kostnad för parkering ingår inte i årsavgiften. Ovan gäller lägenheterna, Radhus har egen parkering på uppfart. Laddstolpar finns på alla lägenhetsparkeringar utan extra avgift. Man betalar i efterskott för eventuell förbrukad el från laddstolpen på sin parkering. I övrigt finns boendekort att köpa hos Kungsbacka kommun för 375 kr/mån.
TV OCH BREDBAND:	Fastigheten har bredband (fiber) och digital-TV via Telia.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/bast-betalt

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

Borgmästaregatan 10A 43432 Kungsbacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se