KROKSLÄTT

KROKSLÄTTS PARKGATA 44C



Erik Olsson


C

KROKSLÄTT

Optimal etta högst upp med nytt kök & generös takhöjd

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Högst upp i huset på våning 3 av 3
Helt nyrenoverat kök från 2025
Genomgående nytt ekgolv från 2024
Generös takhöjd

VÄLKOMMEN TILL KROKSLÄTTS PARKGATA 44C

Välkommen högst upp i huset till denna optimalt planerade etta med påtaglig takhöjd som skapar en härlig rymd. Lägenheten passar perfekt som första egna boende eller för studenten som kanske pendlar till Chalmers eller Sahlgrenska.
Planlösningen är genomtänkt med ett helt nyrenoverat kök samt ett rymligt och lättmöblerat allrum. Ljuset flödar in och tillsammans med det nylagda golvet skapas en modern och enhetlig känsla som är lätt att trivas i från första stund.
Bostaden är en del av en mindre och välskött förening med god ekonomi och låga avgifter. Föreningen äger marken, vilket är en stor trygghet, och erbjuder sina medlemmar tillgång till parkeringsplatser med laddningsmöjlighet samt garage. Till lägenheten hör dessutom ett stort vindsförråd som ger fantastiska förvaringsmöjligheter.
Läget är lugnt och attraktivt, med närhet till allt som behövs för en bekväm vardag. I närområdet finns matbutiker, service och gym, samtidigt som du har nära till grönområden och fina motionsmöjligheter.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Emma Söderlund

072-580 04 71
emma.soderlund@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Krokslätts parkgata 44C, 431 68 MÖLNDAL
STORLEK:	35 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 950 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 869 kr/mån I avgiften ingår vatten, värme och bostadsrättstillägg. Obligatorisk avgift om 160 kr per månad tillkommer för bredbandet.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 000 kr/år (el: 4 400 kr/år, försäkring: 1 600 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	15
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,663 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	302 143 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 2026-08-13. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	BRF Sörgården 10
NUVARANDE ÄGARE:	Jacob Carlback
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse

RUMSBESKRIVNING

HALL
Centralt placerad hall som öppnar upp mot lägenhetens alla delar. Väggarna är målade i vitt och på golvet ligger en ny, enhetlig ekparkett som fortsätter in i övriga rum. Här finns plats för avhängning.

KÖK
Helt nyrenoverat kök från 2025 med stilrena och moderna materialval. Vita skåpsluckor kombineras med en bänkskiva i trä och vitt kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, induktionshäll, ugn, fläkt och diskmaskin. Här finns en naturlig matplats för minst två personer.

ALLRUM
Ljust och rymligt rum som fungerar som både vardagsrum och sovrum. Den generösa takhöjden och det fina ljusinsläppet skapar en luftig atmosfär. Rummet är lättmöblerat och rymmer utan problem säng, soffa och ytterligare möblemang. Väggarna är vita och på golvet ligger ekparkett. Förvaringen är utmärkt i den tillhörande klädkammaren.

BADRUM
Funktionellt badrum med klinkergolv och helkaklade väggar i en grå ton. Utrustningen består av WC, handfat, ett vägghängt badrumsskåp, spegel och dusch.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett stort vindsförråd.

RENOVERINGAR
2025: Renovering av kök med nya vitvaror och ytskikt
2024: Omläggning av golv i hela lägenheten
Dokumentation såsom kvitton och orderbekräftelse finns för delar av köksrenoveringen, till exempel vitvaror.













KROKSLÄTTS PARKGATA 44C






Spice Hut

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Sörgården 10
BYGGÅR:	1945
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	15
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-22
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	149 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Sörgården 10 registrerades 2007. Föreningen är en äkta förening. Den äger ett bostadshus belägen på Krokslätts parkgata 44A-C i Mölndal. Fastighetsbeteckningen är Illern 10. Huset uppfördes 1945 och är ett av de sista Landshövdingehusen som byggdes. Arkitekten var Algot Werner. Huset är ett av få i området där den ursprungliga fasaden är bevarad. Föreningen har 15 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, ett garage och tre p-platser med laddstolpar. Föreningen har en tvättstuga belägen på källarplan med två tvättmaskiner och en torktumlare samt ett torkrum. I källaren finns även två förråd som medlemmar kan hyra samt ett gym som är gratis att använda. Föreningen har en gemensam grönyta utanför huset med berså med bärbuskar, utemöbler, bord, bänk samt grill. Trappstädning sköts av respektive uppgång efter ett schema. Snöskottning sköts av medlemmarna efter ett schema. Gräsklippning sköts av styrelsen. Vid behov har föreningen gemensam vårstädning och/eller höststädning. 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 2026-08-18.
RENOVERINGAR:	2007 utfördes el- och rörstambyte i 8 av 15 lägenheter, omputsning av fasaden, renovering av tvättstuga renoverades med ny tvättmaskin, samt omläggning av taket. 2009 installerades fjärrvärme, baksidan dränerades och el- samt rörstambyte utfördes i resterande 7 lägenheter. Sammar år byttes även alla fönster till energiglas. 2010 installerades ny tvättmaskin. 2011 byttes trappautomater inklusive rörelsevakter, ny uppsättning låscylindrar installerades för bättre säkerhet och låsbara sopskåp med källsortering installerades.

2014 dränerades entrésida och kortsida utfördes, ytterdörrar och dörrfoder byttes ut samt ny belysning installerades i källaren. Samma år utfördes obligatorisk ventilationskontroll med godkänt resultat.
2017 målades fasaden om.
2019 utfördes diverse trädgårdsarbete och ny torktumlare installerades. Samma år gjordes energideklaration.
2020 byttes kranar/ventiler i värmesystem och tre p-platser med laddstolpe anlades.
2022 ombyggnad av stora förrådet till två mindre förråd samt gym.
2025 Inrett styrelserummet med en våningssäng för att kunna fungera som övernattningslägenhet. Förbättrat brandskyddet med nya brandvarnare, en brandsläckare och förbjudit laddning av cyklar i cykelförrådet. Lagat bristfällig infästning av ett balkongräcke, kontrollerat övriga.
Framåt planerar brf fasadmålning, byte av balkongräcke och eventuell omläggning av tak. Inga vidare beslut tagna i dagsläget.
Föreningen följer en underhållsplan uppdaterad 2026 som sträcker sig 50 år framåt.

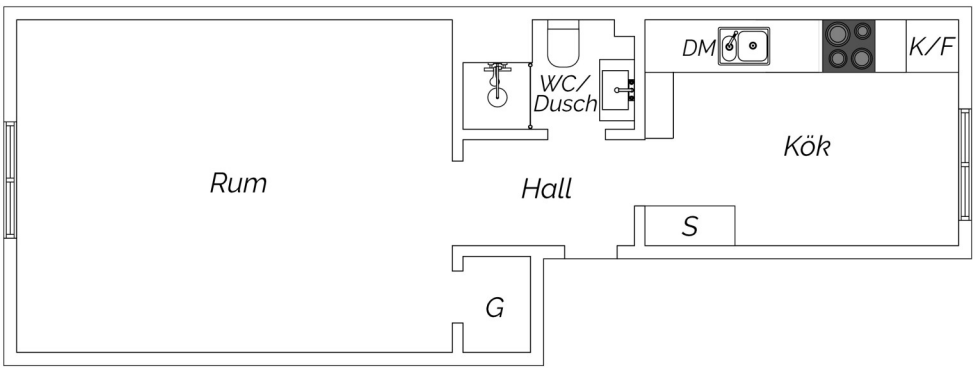
PARKERING:

I föreningen finns 3 parkeringsplatser med el-laddstolpe som kan hyras till en kostnad om ca 400 kr/månad. Föreningen förfogar också över 1 garageplats som kan hyras till en kostnad om ca 600 kr/månad.
I dagsläget är alla platser upptagna men ingen kö. Företräde för laddbara bilar.
Det finns fria parkeringar på gatan utanför och på flera andra gator i området.

TV OCH BREDBAND:

Föreningens medlemmar är gruppanslutna till bredband med fiber 1000/1000 Mbit/s till Halebop/Telia. Obligatorisk avgift om 160 kr per månad tillkommer för bredbandet.

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.

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se