GRANITVÄGEN 15B

TYRESÖ





TYRESÖ

3:a med balkong i insynsskyddat söderläge

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad 3:a
Två rymliga sovrum
Fina och ljusa ytskikt
Stambytt, renoverat badrum 2015

VÄLKOMMEN TILL GRANITVÄGEN 15B

I omtyckta Brf Solhöjden erbjuds nu denna smakfullt uppdaterade och välplanerade trea med ett lugnt, insynsskyddat läge. Här möts du av ett hem som känns både trivsamt och väl omhändertaget, där de fina, ljusa ytskikten tillsammans med nya golv och nymålade väggar skapar en modern och inbjudande atmosfär. Den genomtänkta planlösningen erbjuder två rymliga sovrum med gott om plats för både familj, gäster eller hemmakontor. Vardagsrummet är ljust och lättmöblerat med generösa fönsterpartier som släpper in ett härligt dagsljus, samtidigt som det insynsskyddade läget skapar en privat och rofylld känsla. Köket erbjuder goda arbetsytor och bra förvaring, medan den praktiska klädkammaren ger utmärkta förvaringsmöjligheter som förenklar vardagen. Badrummet renoverades i samband med stambytet 2015 och håller en modern standard med tidlösa materialval. Lägenheten har ett attraktivt läge inom föreningen med närhet till grönområden, kommunikationer och service. Brf Solhöjden är en välskött och uppskattad förening som erbjuder flera uppskattade gemensamhetsutrymmen, däribland tvättstuga och en övernattningslägenhet som är perfekt när familj och vänner kommer på besök.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Rebecca Nowicka

070-749 09 01
rebecca.nowicka@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Granitvägen 15B, 135 46 TYRESÖ
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 304 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, TV (grundutbud)
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 868 kr/år Driftskostnaderna är fördelade enligt följande: Hushållsel: 600 kr/mån Bredband: 139 kr/mån From september kommer föreningen införa IMD (individuell mätning) för hushållselen vilket innebär att kostnaden för elen blir billigare då föreningen står för nätdelen.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	118
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,237 %, andel av årsavgift 0,237 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	471 633 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. 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Solhöjden i Tyresö
NUVARANDE ÄGARE:	Tuva Lagergren, Robin Carlén
















Electrolux


MICKI



RUMSBESKRIVNING

HALL
Inbjudande och praktisk hall med bra förvaringsutrymme i platsbyggda garderober. Målade väggar i en fin beige nyans och på golvet ligger ett fint laminatgolv.

KLÄDKAMMARE
I anslutning till hallen ligger en rymlig klädkammare. Vitmålade väggar och laminatgolv även här.

VARDAGSRUM
Det ljusa och rymliga vardagsrummet rymmer stor soffgrupp. Ett härligt ljusinsläpp sprider sig i rummet från de stora fönsterpartierna och den glasade balkongdörren. Ljusa väggar och en fin ekparkett på golvet. Utgång till den härliga balkongen.

KÖK
Kök med vita luckor och handtag i rostfritt. Bänkskiva i slitstark laminat. Köket är utrustat med kyl, frys, diskmaskin samt spis med ugn. Matplats intill fönstret. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger det fina laminatgolvet.

SOVRUM 1
Ett rymligt rum och ljust rum med fönster mot föreningens innergård. Väggarna är vitmålade och på golvet ligger en ljus plastmatta.

SOVRUM 2
Master bedroom med plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Egen ingång till klädkammaren. Vitmålade väggar och linoleummatta.

BADRUM
I anslutning till hallen ligger det renoverade badrummet som stambyttes under 2015. Helkaklade väggar i vitt och på golvet ligger ett modernt klinker i ljusgrå nyans. Separat del för wc och tvättställ samt badkar. Bra med utrymme i badrummet för både förvaringsskåp samt tvättmaskin och torktumlare. Ett högt sittande fönster ger ett naturligt ljusinsläpp utan att ge insyn.

RENOVERINGAR
2025 - Installation av ny kolfilterfläkt, diskmaskin och torktumlare.
2024 - Nytt golv lades in i hall och kök. Målning av väggar i kök, hall och sovrum.
2015 - Badrummet renoverades i samband med stambytet.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Solhöjden i Tyresö
BYGGÅR:	1964-66
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft samt tilluft via ventiler
ANTAL LÄGENHETER:	508
VARAV HYRESRÄTTER:	70
ANTAL LOKALER:	29
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Solhöjden är är en äkta bostadsrättsförening som bildades den 14 oktober 2009. Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Bollmora Berg 1 i Tyresö kommun. Fastigheten består av 15 hus med totalt 508 lägenheter och 29 lokaler med byggår 1964-1966. I slutet av 2023 fanns det ca 70 hyresrätter kvar, storlekar är blandat. Föreningen har även några ateljéer om 27 kvm som nu mer är omklassade till lägenheter. GEMENSAMMA UTRYMMEN Föreningen har två tvättstugor med totalt åtta tvättmaskiner, fyra torktumlare och fyra torkskåp. Varje tvättstuga har två bokningsbara stationer. Grovtvättmaskin och torkrum finns på Granitvägen 38, och den andra tvättstugan ligger bakom port 22. Övernattningslägenhet finns på Granitvägen 10 C (2 rok i markplan, 6–7 bäddar), kostnad 300 kr/dygn. Föreningslokal finns under port 40–42 och kan hyras för tillställningar. Lokalen rymmer upp till 40 personer och kostar 500 kr/dygn. Cykelrum finns i varje hus och barnvagnsrum i nästan varje port. Återvinningsrum finns vid vändplanen, och grovsopor hämtas ca en gång per månad. Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Extraförråd finns att hyra men det är kö, och förråd följer inte med vid överlåtelse. EKONOMI Föreningen beslutade att höja avgiften med 7% från och med 2026-01-01. I dagsläget finns inga beslut tagna om kommande avgiftsförändringar, kontrollerat 2026-02-22. Föreningen planerar att driva igenom gemensam el under 2026. Läs mer om föreningen på hemsidan: https://www.solhojdentyreso.se/

RENOVERINGAR:

Utförda renoveringar/underhåll:
2012-2014 Renovering av utomhustrappor och räcken
2013–2015 Stambyte
2016 Renovering av flerbilsgarage
2016 Byte av fläktar på vindarna
2016–2017 Radonbesiktning
2016–2017 6 st nya sopkärl grävs ner
2017 Byte av undercentraler
2017 Installation av 100 st temperaturmätare i lägenheter
2017 Trapphusmålning samt byte av belysningsarmatur i trapphus
2017 Nytt låssystem med I-loq, till samtliga lås i alla fastigheter
2017 Installation av postboxar
2018 Byte av samtliga radiatorventiler i lägenheter och i biutrymmen
2018 Nytt återvinningsrum öppnades
2018 Konverterade alla stolpbelysningar till LED
2019 Byte av samtliga fönster i fastigheten
2019 Spoling av samtliga avloppsstammar
2019 Arbetat med 10-års ekonomiplan
2019 Solcellsutredning
2020 Granaten projekt övertogs helt av SPG
2020 OVK besiktning, obligatorisk ventilationskontroll
2020 Byte av samtliga entré portar
2020 Byggande av tillfälliga parkeringsplatser på befintlig mark
2020 Bättre belysning på gamla och tillfälliga parkeringsplatser
2020 Installation av passer- och bokningssystem för portar och tvättstugor.
2020 Uppfräschning av lekpark vid gård 1, med ny gunga och ny belysning
2020 Beställt byte av access switch, för möjlighet till hastigheter på upp till 1 000/1 000 Mbit/s via Telia
2021 Fönsterbyte påbörjas
2021 Nya entérportar och passersystem till portarna
2021 Två stycken nya tvättstugor byggs och driftsätts
2022 Tvätt av samtliga tak
2022 Påbörjade bygglovsprocessen för omklassning av lokaler till bostäder. Samt bygge av föreningslokal, fastighetsskötarkontor och styrelserum.
2023 Byggt om 9 lokaler och klassat om till bostäder
2023-2024 Byte av radiatorventiler i källare och trapphus
2024 Utrustat 20 parkeringsplatser med laddmöjligheter
2025 Stamspolning

Planerade renoveringar/underhåll:
Renovering av balkonger och fasad beräknas påbörjas under 2027. Har dröjt pga bygglovsärende som tagit tid.
Elstigarna är inte utbytta. I vissa lägenheter finns tre-fas indraget.
Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov som på årlig basis uppdateras.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Det avsätts pengar varje år enligt stadgarna till en yttre fond för renoveringar.
Nybyggnation sker just nu av nya bostadsområden som inte ingår i föreningen. Se detaljplan för Granitvägen https://www.tyreso.se/bollmorabacken
Efter nybyggnation skall föreningen anlägga nya parkeringsplatser (inte fler totalt) på föreningens område istället för de tillfälliga parkeringar som nu finns. Byggnation av ny uppfart har dragit ut på tiden, men beräknas vara klart i April 2026 (kontrollerat 2026-02-23).

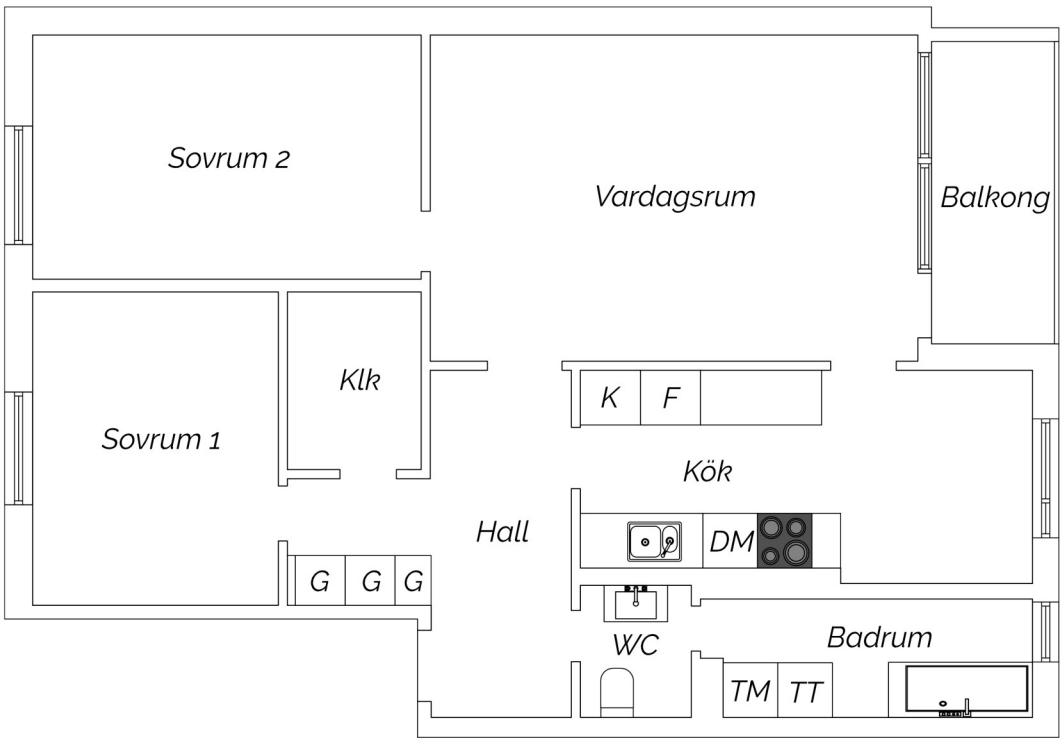
PARKERING:

Föreningen har totalt ca 330 parkeringsplatser. Det är idag lång kö till parkeringarna men det beror dels på byggnationerna runt omkring Bollmoraberg. För att ställa sig i kö till parkering kontaktar man HSB och ber om att få ställa sig i kö.
Det finns 6 olika kategorier på parkeringsplatser:
Utomhus: 400 kr/mån
Utomhus på garagetaket, max totalvikt på fordonet på 2 ton: 400 kr/mån
Inomhus i flerbilsgarage (kallgarage) utan el till motorvärmare: 550 kr/mån
Inomhus i flerbilsgarage (kallgarage) ink el till motorvärmare: 660 kr/mån
Varmgarage i Almandinen: 1500 kr/mån
MC-plats 550: kr/mån
Laddplatser för elbil planeras utomhus och kommer kosta 400 kr/mån + abonnemang hos Waybler + elförbrukning.
Laddplatser för elbil planeras utomhus (20st) och kommer kosta 400 kr/mån + abonnemang hos Waybler + elförbrukning.
I dagsläget är det kö, kontrollerat 2026-02-22.
Mer information finns på föreningens hemsida: https://www.solhojdentyreso.se/

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har tecknat ett kollektivt avtal med Telia för leverans av TV paketet lagom samt internet med hastigheten 1000/1000. Priset för detta är 139 kronor.

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

Smedjegatan 6 13154 Nacka 077 155 10 00 mail@erikolsson.se