KOLLA PARKSTAD

GRANITVÄGEN 9





KOLLA PARKSTAD

Välplanerad tvåa med attraktiv eftermiddagssol på uteplatsen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerade 57 kvm
Stor uteplats i väst!
Öppen & social planlösning
Genomgående modernt skick

VÄLKOMMEN TILL GRANITVÄGEN 9

Otroligt härlig tvåa på markplan med en generös uteplats i västerläge som förlänger bostaden och skapar en perfekt plats för avkoppling och sociala stunder. Här möts du av en modern och öppen planlösning där det rymliga köket samspelar harmoniskt med det ljusa vardagsrummet – en inbjudande yta med gott om plats för både vardag och middagsbjudningar.
Det rofyllda sovrummet erbjuder bra förvaringsmöjligheter och en lugn atmosfär för återhämtning. Badrummet är stilrent helkaklat och utrustat med egen tvättutrustning, vilket ger en extra bekvämlighet i vardagen.
En bostad som kombinerar funktion, komfort och ett härligt uteliv – här är det bara att flytta in och trivas.
Kolla Parkstad är ett modernt, citynära och familjärt område med gröna parker, trevliga kvarter och en känsla av småstadsidyll! Här samsas flerbostadshus med innerstadskaraktär, parhus och radhus med småstadscharm. Med gångavstånd till både förskolor, skolor, lekplatser, vårdcentral, BVC, Coop och restauranger blir vardagen här enkel och bekväm.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Johansson

072-973 52 37
anna.s.johansson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Granitvägen 9, 434 51 Kungsbacka
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 771 kr/mån I avgiften ingår värme, digital-TV, bredband och IP-telefoni samt bostadsrättstillägg. Vatten och hushållsel debiteras av föreningen enligt uppmätt förbrukning. Avgift Andelstal 2 ingår i avgiften och motsvarar 1564kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	ca 8 881 kr/år (el: 3 594 kr/år, va: 3 948 kr/år, försäkring: 1 339 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammanställning samt levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	42003
ANDELSTAL:	Andel i förening 3,1746 %, andel av årsavgift 2,34782 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	896 000 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 2026-03-18. 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:	1 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Kolla Trädgård
NUVARANDE ÄGARE:	Noa Hendén
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




SIEMENS





RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med plats för avhängning av ytterkläder i en garderob. Väggarna är ljust målade och på golvet ligger ett grått klinkergolv.

KÖK
Modernt och stilrent kök med goda arbetsytor och förvaring bakom ljusa skåpsluckor. Den öppna planlösningen mot vardagsrummet skapar en social och inbjudande atmosfär. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, diskmaskin, ugn samt spishäll och köket erbjuder plats för ett matbord för upp till sex personer.

VARDAGSRUM
Lättmöblerat och ljust vardagsrum med gott om plats för soffgrupp, mediamöbel och övrigt möblemang. De stora fönsterpartierna och glasdörren ut mot uteplatsen ger ett rikligt ljusinsläpp och en härlig känsla av rymd.

UTEPLATS
Från vardagsrummet nås den stora altanen som fungerar som en naturlig förlängning av de sociala ytorna. Här finns gott om plats för utemöbler, grill och planteringar – en perfekt plats att njuta av soliga dagar och ljumma kvällar. Här finns även ett förråd för extra förvaring.

SOVRUM
Ekparkett och väggar målade i ljusgrå kulör. Rofyllt och rymligt sovrum med plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang. Rummet erbjuder förvaring längs ena väggen i fyra fristående garderober.

BADRUM
Stilrent och helkaklat badrum med bekväm golvvärme. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp med belysning samt en rymlig duschhörna.

FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett förråd placerad på altanen.

FÖRENING OCH HUS

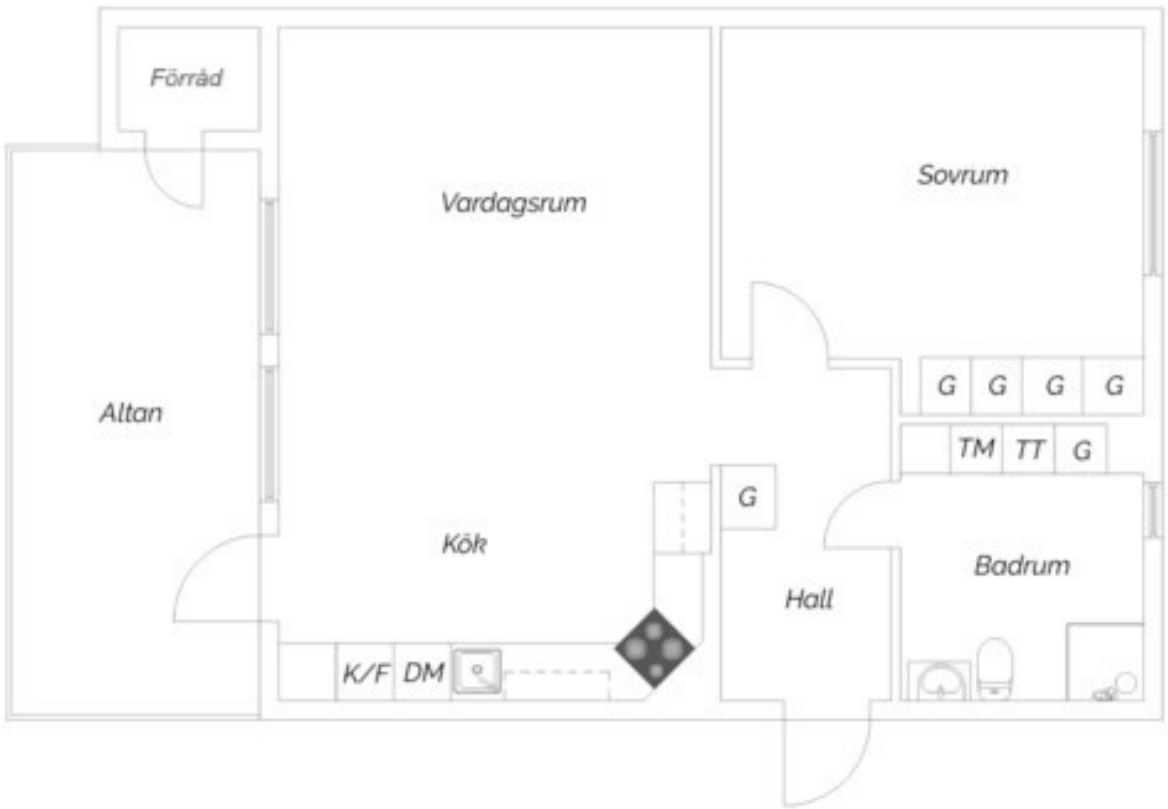
FÖRENING:	Brf Kolla Trädgård
BYGGÅR:	2016
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	36
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-22
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	56 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kolla trädgård. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten byggdes år 2016-2017 och består av 4 flerbostadshus. I föreningen finns 36 lägenheter där samtliga upplåts med bostadsrätter. Till föreningen hör adresserna: Granitvägen 7-17 samt Porfyrvägen 3-5, 4-6. Det finns även 2 lokaler med hyresrätt. GEMENSAMHETSLOKALER I föreningen finns tillgång till en övernattningslägenhet. Den bokas via föreningens hemsida, https://kolla-tradgard.smartbrf.se/ Länk med aktuella kostnader samt regler. https://kolla-tradgard.smartbrf.se/assets/documents/overnattingslagenhet.pdf TVÄTTSTUGA Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. INNERGÅRD Den gemensamma innergården är utrustad med utemöbler för gemensamt bruk. FÖRRÅD Extraförråd finns att tillgå mot avgift. Barnvagnsförråd finns på bottenplan. 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 Utfördes en OVK. 2025 installerat 7 stycken laddstolpar 2026 OVK Föreningen följer en långtgående underhållsplan. Inga

planerade underhållsarbeten i dagsläget. (2026.03.25)

PARKERING: Det finns boendeparkering i området, I föreningen finns det totalt 16 stycken p-platser att hyra för en kostnad av ca 300kr/mån. 7st av dem har laddstolpe. Laddplats kostar 500 kr/månad plus den el man förbrukar. I dagsläget finns en ledig plats.

TV OCH BREDBAND: Föreningen är ansluten till Telias tjänst, Triple Play. Där ingår internet samt TV- basutbud. 250/250 är standard, men det går att kontakta Telia för att öka hastigheten, då betalar medlem själv kostnaden för ökad hastighet.

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