PORFYRVÄGEN 11

KOLLA



Erik Olsson



KOLLA

Solig söderbalkong, social planlösning & flexibelt extrarum!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Härliga ljusinsläpp
Genomgående planlösning
Balkong i söderläge
Flexibelt extrarum

VÄLKOMMEN TILL PORFYRVÄGEN 11

Välkommen till en fräsch och smakfullt planerad 2,5a i populära Kolla Parkstad – ett hem som kombinerar moderna ytor med smart flexibilitet och härliga ljusinsläpp. De stora fönsterpartierna ger bostaden en luftig och trivsam känsla, medan den öppna och genomgående planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en naturlig plats för både umgänge och vardagsliv. Bostadens extrarum är en riktig bonus och kan enkelt anpassas efter behov. Inred det som hemmakontor, barnrum eller varför inte en praktisk walk-in closet? Det rymliga sovrummet erbjuder gott om plats för dubbelsäng och förvaring, medan det stora badrummet ger en bekväm vardagslyx med egen tvättutrustning.
Från vardagsrummet når du den stora balkongen i härligt söderläge – en perfekt plats för morgonkaffet, avkoppling eller trevliga middagar under sommarhalvåret. Här finns dessutom möjlighet att ha gasolgrill, vilket gör balkongen till en självklar förlängning av bostadens sociala ytor.
Utanför dörren väntar en fin och mysig innergård som skapar en lugn och trivsam miljö. Här finns utrymme att slå sig ner, njuta av en stund i solen och känna den härliga gemenskap som området bjuder på.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Anna Johansson

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

BOSTADEN

ADRESS:	Porfyrvägen 11, 434 51 Kungsbacka
STORLEK:	55 kvm (föreningens information) Lägenheten är registrerad som en 2rok men disponeras som en 2,5rok
ANTAL RUM:	2.5 rum och kök Lägenheten är registrerad som en 2rok men disponeras som en 2,5rok
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	4 207 kr/mån I avgiften ingår värme, tv, internet samt kallvatten. Varmvatten mäts individuellt för varje bostad, kostnad för verklig förbrukning regleras retroaktivt.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 410 kr/år (el: 4 532 kr/år, va: 840 kr/år, försäkring: 2 038 kr/år) De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning eller levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	11-1106
LÄGENHETSNR SKV:	1106
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,02682 %, andel av årsavgift 2,07775 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	718 490 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 2026-08-21. 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 Bryggan I Kungsbacka
NUVARANDE ÄGARE:	Kim Dykes
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse




SIEMENS


SIEMENS








Babolat



RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns gott om plats för avhängning.

KÖK
Parkettgolv och vitmålade väggar.
Köksinredningen går i vitt med vitt kakel över en bänkskiva i marmorlaminat. Den maskinella utrustningen består av en kombinerad kyl och frys, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt fläkt. Den öppna planlösningen ger plats för ett matbord för fyra-sex personer.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang och härifrån når man den soliga balkongen i söderläge.

SOVRUM
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och gott om avhängning samt förvaring i tre garderober.

BADRUM
Grått klinkergolv och helkaklade vita väggar. Här finns wc-stol, dusch med vikbara duschväggar i glas, handfat med kommod, spegel med spegelskåp, handdukstork samt kombinerad tvättmaskin/ torktumlare.

STUDIO/EXTRA RUM
Parkettgolv och ljusmålade väggar. Rummet kan användas som extrarum, kontor eller studio.

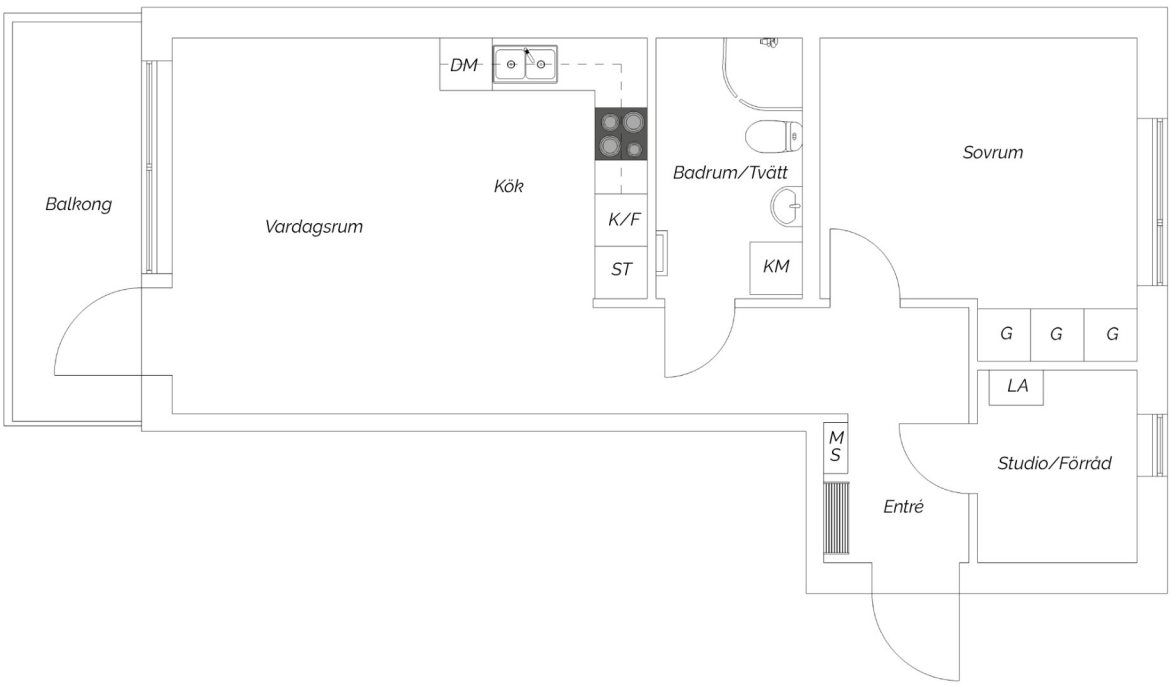
RUMSDISPONERING
Lägenheten är registrerad som en 2rok men disponeras som en 2,5rok

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	BRF Bryggan I Kungsbacka
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	43
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-03-17
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	83 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Bryggan i Kungsbacka är en äkta bostadsrättsförening med 43 lägenheter i Kungsbacka. Föreningen bildades år 2015. Adresser som ingår i föreningen: Jadevägen 2-8, Porfyrvägen 11-13, 10-12 och Malakitvägen 3-9. Miljörum för källsortering, cykel- och barnvagnsförråd finns. Gemensam innegård med grillplats och lekplats för barnen. Övrig information: Vatten Kallvatten ingår i avgiften samt en preliminär kostnad för varmvatten. Kostnader för varmvatten debiteras kvartalsvis i efterskott. Betalningsansvarig är den som bor i lägenheten den första månaden i varje kalenderkvartal. Föreningen medverkar inte i avräkning av varmvattenförbrukning och vattenkostnader vid överlåtelse av lägenheten. Reglering måste göras mellan köpare och säljare. Föreningen har gemensamt bostadsrättstillägg. Föreningen har även en hemsida som man kan besöka: https://egrannar.se/brfbrygganikungsbacka/ 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.
RENOVERINGAR:	2019: Garantibesiktning utfördes där samtliga punkter som uppkom är åtgärdade. 2020: Slipning och lackning sandlåda - Utfört av föreningen Slammsugning dagvattenbrunnar - Utfört av Ragn-Sells OVK - Tidigarelagd pga. 5-årsbesiktning Rensning av ventilationssystem 2021: Lasering trämöbler - Utfört av föreningen 2022:Slipning och lackning sandlåda - Utfört av föreningen Slammsugning dagvattenbrunnar - Utfört av Ragn-Sells OVK - Tidigarelagd pga. 5-årsbesiktning

	Rensning av ventilationssystem 2023:Dammbindning av betonggolv - Utfört av föreningen Lasering av trädgårdsmöbler och sandlådesarg - Utfört av föreningen Bättringsmålning av galvaniserade räcken - Utfört av föreningen Oljning av avbärarräcke p-plats - Utfört av föreningen Tvättning av vitmålad fasad Porfyrvägen 2024:Målning parhus och cykelförråd 2025:Målning flerfamiljshus, OVK 2026: Målning fasad 2026: Målning spaljéer flerfamiljshus, rensning ventilationsrör 2028:Dammbindning, målning galvade räcken, slamsugning 2029:Rensning ventilationsaggregat Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2052, vilken de följer.
PARKERING:	Föreningen förfogar över 14 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 250 kr/månad. Parhusen har en egen carport. Med boendekort till en kostnad om 300kr/månad är det möjligt att parkera på gatorna i området.
TV OCH BREDBAND:	TV samt bredband 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