KOLLA

# GRANITVÄGEN 23





KOLLA

# Trivsam 2:a med solig balkong i Kolla Parkstad

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Kvadratsmarta ytor
Ljust och luftigt
Möjlighet till grönt bolån
Välskött och lugnt område

# VÄLKOMMEN TILL GRANITVÄGEN 23

En ljus och modern tvåa med en varm känsla, stilrena materialval och en genomtänkt planlösning som gör det enkelt att känna sig hemma.
Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en härlig rymd och en naturlig samlingsplats för både vardagens lugna stunder och trevliga middagar med familj och vänner. Här finns gott om plats att umgås, koppla av och bara njuta av livet hemma.
Från vardagsrummet kliver du ut på den härliga balkongen, där eftermiddags- och kvällssolen bjuder på extra guldkant i vardagen. Föreställ dig en kopp kaffe i solen eller ljumma sommarkvällar i gott sällskap – här finns alla förutsättningar att skapa fina stunder att längta hem till.
Sovrummet erbjuder en rofylld plats för återhämtning och gott om förvaring som hjälper dig att hålla ordning och reda. Med egen tvättutrustning blir vardagens bestyr dessutom både enklare och bekvämare.
Som pricken över i finns hiss i huset och garage bekvämt beläget under fastigheten. Smarta bekvämligheter som gör livet lite enklare och boendet ännu mer trivsamt.
Ett hem att längta till !




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Sara Gustafsson*

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

Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Granitvägen 23, 434 51 Kungsbacka |
| **STORLEK:** | 44 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 2 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 3 533 kr/mån<br>I avgiften ingår värme och kallvatten. Obligatorisk tillägg för Telia Triple-Play (bredband, TV och telefoni) om 245 kr/mån läggs på avin. Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober.<br>Vid försäljning av bostadsrätten får säljare och köpare justera kostnaden för varmvattnet då detta debiteras kvartalsvis i efterskott. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 5 462 kr/år (el: 4 740 kr/år, försäkring: 722 kr/år)<br>De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning samt levnadssätt. |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 4-1202 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1202 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,06323 %, andel av årsavgift 1,09943 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 515 537 kr<br>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. |
| **VÅNING:** | 3 av 5 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | Brf Fladen i Kungsbacka |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Olof Norrbom |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt överenskommelse |













RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Ekparkett och vitmålade väggar.

**KÖK**
Ekparkett och vitmålade väggar. Köksinredningen från Marbodal går i vitt med vitt kakel över en bänkskiva i antracit laminat. Den maskinella utrustningen består av en kombinerad kyl och frys, mikro, diskmaskin, induktionshäll, varmluftsugn samt fläkt. Här finns plats för upp till fyra personer.

**VARDAGSRUM**
Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang och härifrån når man bostadens härliga balkong.

**SOVRUM 1**
Ekparkett och vitmålade väggar. Rummet erbjuder plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang och gott om plats för avhängning samt förvaring i en skjutdörrsgarderob med spegeldörr.

**BADRUM 1**
Antracitgrått klinkergolv och helkaklade vita väggar. Badrummet är utrustat med wc-stol, dusch med vikbara duschväggar i glas, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, förvaringsskåp samt en kombinerad tvätt/ torkmaskin.

**FÖRRÅD**
Till lägenheten hör ett vindsförråd om ca 6kvm













# FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Fladen i Kungsbacka |
| **BYGGÅR:** | 2016 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | FTX |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 63 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 588 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-08-24 |
| **ENERGIKLASS:** | B |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 50 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Fladen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och köpte fastigheten 2014 (äger marken). I föreningen finns 63 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2013. Till föreningen hör adresserna: Gnejsvägen 70-72 och Granitvägen 21-25.<br>Huset är Kungsbackas första Svanen-märkta flerbostadshus.<br>I föreningen finns gemensamt cykelförråd, barnvagnsförråd samt rum för sophantering. Trevlig innergård med umgängesytor och mindre lekplats för barnen.<br>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:** | 2017 genomfördes filterbyte av fläktar, justering av temperatur till ingångsvärde vilket påverkar kostnaderna positivt samt inoljning av trähandtag på entrédörrarna.<br>2018 genomfördes garantibesiktning.<br>2019 genomfördes förbättringsarbete (målning) av hissfronterna i respektive uppgång.<br>2021 Laddstationer installerades.<br>2021 Målning av golv i cykel- och barnvagnsrummen.<br>2022 Säkerhetsbesiktning taksäkerhet utförd. OVK besiktning.<br>2022 Byte av garageport<br>2022 Rengöring samt slipning och målning av golv i miljörummen.<br>2022 Tvättat väggar i garagenedfarten<br>2023 Byte av led- belysning i garage/garageslussar och utanpåliggande lampor miljörummen<br>2023 Byte av garageport<br>2023 Laddstationer komplettering 6st.<br>2024 Genomfördes diverse målningsarbeten.<br>2024 Renovering av altan |

2024 Upprustning av miljöhus
2025 Ventilationsgaller för garageport insatta, Byte av motor och styrning av garageport, Elmätare bytta,
OVK-besiktning genomförd, Plantering av nya häckar - Vintergrön Liguster, Målning av nedfart i garage genomförd, Uppgradering av nödtelefoner i hiss, Julgran inköpt till gården
Föreningen följer en 30-årig underhållsplan som sträcker sig till 2046.

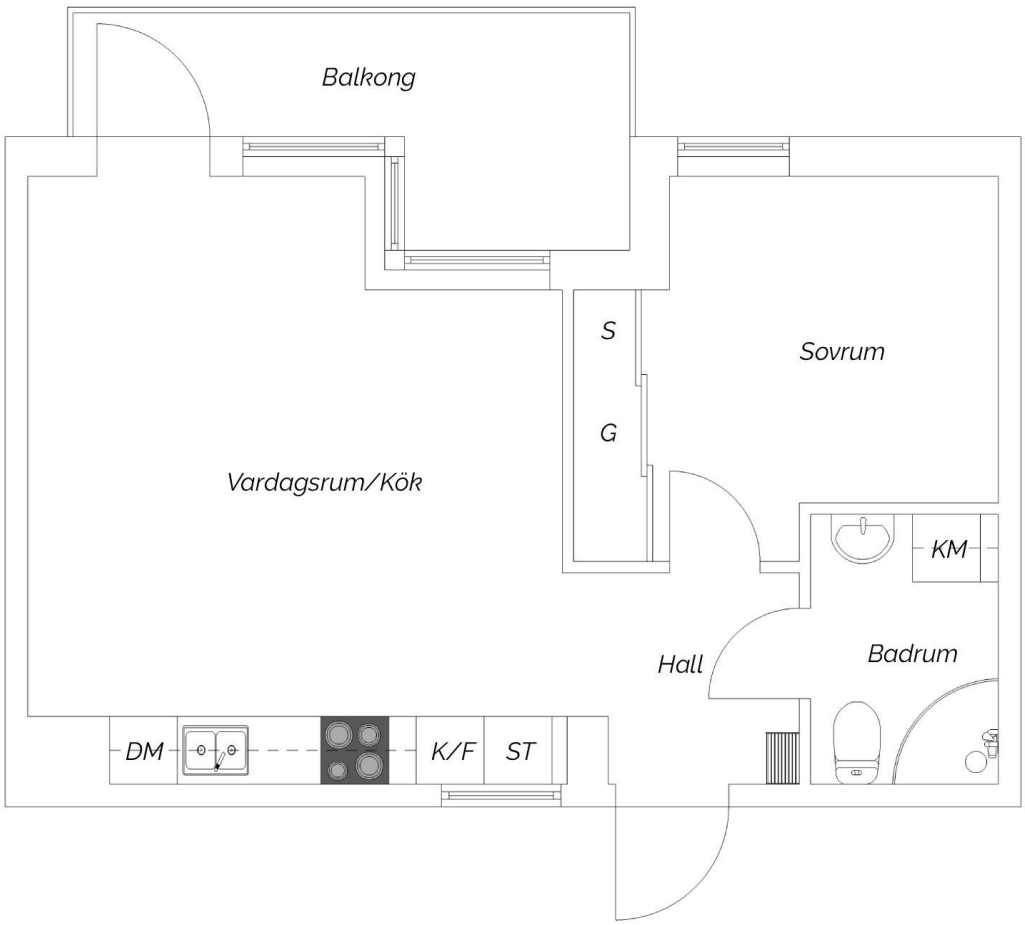
**PARKERING:**

Föreningen har under huset tillgång till 46 garageplatser som går att hyra till en kostnad om 950 kr/mån. 12 st platser är försedda med laddstationer som går att hyra till en kostnad om 1110 kr/mån plus elförbrukning. I garaget finns även 4 MC-platser.
På gården finns även 14 parkeringsplatser som går att hyra för 500 kr/mån. I dagsläget finns det ingen kö- 2026.10.09
Så länge föreningen har lediga platser finns det ett antal besöksparkeringar i garaget som kostar 50 kr/dygn.
Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Fladen Parkering AB.
Det finns gatuparkering runt hela kvarteret, det ansöks hos kommunen och kostar 300kr/mån. http://www.kungsbacka.se/Gator-trafik-och-utemiljo/Trafik-och-gator/Parkering/

**TV OCH BREDBAND:**

Föreningen har gruppabonnemang för Telia Triple Play.

# 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