

GRYNINGSVÄGEN 14B

FURULUND



Erik Olsson



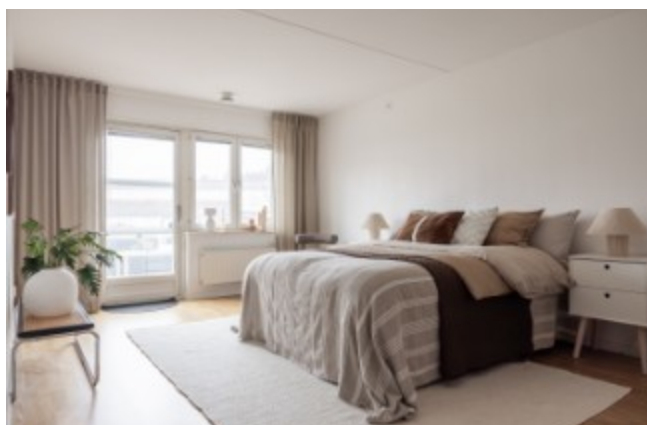
FURULUND

Välplanerad
etagelägenhet med
radhuskänsla & två
härliga uteplatser

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Radhuskänsla i två plan
Generös boarea
Genomgående renoverad
Två uteplatser i olika väderstreck

VÄLKOMMEN TILL GRYNINGSVÄGEN 14B

Välkommen till en rymlig och ljus etagelägenhet med en påtaglig radhuskänsla. Planlösningen är social och genomtänkt med kök och vardagsrum på entréplanet, vilket skapar generösa ytor för umgänge. Bostaden har nyligen genomgått omfattande renoveringar med genomgående fina yttskikt och ett modernt kök. Med två helkaklade badrum och en flexibel planlösning som erbjuder upp till fyra sovrum är detta ett perfekt hem för den växande familjen.

Brf Furulund är en välskött och stabil förening. Under de senaste åren har föreningen genomfört flera stora underhållsarbeten, bland annat fasadrenovering 2018 och takbyte 2021. Som medlem har du tillgång till uppskattade gemensamma faciliteter såsom en festlokal och en övernattningsslägenhet som kan hyras för gäster. I den redan förmånliga avgiften ingår dessutom värme, vatten, bredband och telefoni.

Här bor du i ett lugnt och mycket familjevänligt område med naturen som granne. Omgivningarna bjuder på fina promenadstråk, skog och närhet till bad. Kommunikationerna är utmärkta och det finns flera bra skolor och förskolor inom bekvämt avstånd.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Knut Paxlind

070-638 62 77
knut.paxlind@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gryningsvägen 14B, 43348 Partille
STORLEK:	131,1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 895 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	10 414 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV. Obligatoriskt tillägg om 274 kr/mån för bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 10 000 kr/år (el: 8 000 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. De faktiska kostnaderna kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	77
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,5207 %, andel av årsavgift 1,5207 %
INRE FOND:	10 868
BOSTADENS INDIREKTA	792 504 kr
NETTOSKULDSÄTTNING:	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 2025-11-13. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Furulund i Partille
NUVARANDE ÄGARE:	Christian Eriksen, Elenor Jansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse















ENTRÉPLAN**HALL**

Välkomnande hall med praktiskt klinkergolv vid entrén som sedan övergår i laminat. Väggarna är målade i en ljus kulör. Här finns gott om plats för avhängning av ytterkläder.

KÖK

Stilrent och modernt kök som totalrenoverades 2025. Golvet är klätt med laminat och väggarna är ljust målade. Köksinredningen i grått och vitt erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter och goda arbetsytor på en laminatbänkskiva. Ovanför bänken sitter ett ljust kakel som stänkskydd. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll (2025), inbyggd ugn (2025), inbyggd mikro (2019), diskmaskin (2021) samt kyl och frys i fullhöjd. Intill fönstret finns en naturlig matplats för cirka sex personer.

VARDAGSRUM

Ljust och rymligt vardagsrum med laminatgolv och vitmålade väggar. Rummet är lättmöblerat och rymmer en större soffgrupp och tillhörande möblemang. Från vardagsrummet nås den övre uteplatsen.

SOVRUM 1

Rofyllt sovrum med laminatgolv och vitmålade väggar. Rummet passar utmärkt som master bedroom eller gästrum och rymmer en dubbelsäng samt förvaringsmöbel.

BADRUM 1

Helkaklat badrum med klinkergolv och kaklade väggar. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegel och dusch.

TVÄTTSTUGA

Här finns en praktisk tvättavdelning med tvättmaskin (Bosch, 2015), torktumlare (Bosch, 2015) och vask.

UTEPLATS ÖVRE PLAN

Från vardagsrummet nås den övre uteplatsen. Här njuter man av solen under dagen och lunchen. Gott om plats för både matgrupp och loungemöbler.

NEDRE PLAN**HALL NEDRE PLAN**

En trappa ner möts du av en hall som binder samman planets alla rum. Även här ligger ett ljust laminatgolv och väggarna är ljusa.

SOVRUM 2

Rymligt sovrum med laminatgolv och målade väggar. Perfekt som barnrum eller tonårsrum med plats för säng, skrivbord och förvaring.

SOVRUM 3/ALLRUM

Flexibelt rum som idag används som sovrum men som lika gärna kan fungera som ett extra allrum eller TV-rum. Golvet är klätt i laminat och väggarna är ljust målade.

BADRUM 2

Praktiskt badrum med våtrumsmatta på golvet samt halvkaklade och målade väggar. Utrustat med WC, handfat, spegelskåp och badkar. Toalettstolen byttes 2025.

FÖRRÅD/KONTOR

Ett tidigare pannrum som byggts om till ett praktiskt utrymme, perfekt att använda som hemmakontor eller som extra förråd för god förvaring.

UTEPLATS NEDRE PLAN

Från allrummet på nedre plan nås den andra uteplatsen om cirka 15 kvm. Tack vare sitt läge fångar den den tidiga morgonsolen, perfekt för frukostkaffet.

FÖRENING:	HSB:s Bostadsrättsförening Furulund i Partille
BYGGÅR:	1992
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	87
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-01-11
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB brf Furulund i Partille. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 1991. I föreningen finns 87 lägenheter samt en gruppboad som hyrs ut till Partille kommun. Det finns även 1 lokal. Till föreningen hör adresserna: Gryningsvägen 2-81. Föreningen köpte fastigheten 1992 (äger marken). Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Föreningen har en gemensam tvättstuga belägen i kvartetsgården som endast är till för grovtvätt. I övrigt så är varje hushåll utrustat med egen tvättutrustning. I kvartersgården finns även ett övernattningsrum, bastu och en samlingslokal. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning på 2% från 1 januari 2026. 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 2025-12-16.
RENOVERINGAR:	2002 utfördes utvändig renovering inklusive målning. 2004 spolades samtliga avloppsstammar. 2006 installerades en ny torktumlare samt tvättmaskin i grovtvättstugan och en ombyggnation av gruppboadsten utfördes. 2009 reparerades och impregnerades murade fasader. Det gjordes även yttre underhåll av fasader och tak. 2012 byttes samtliga ventilationsaggregat- 2013 utfördes en energioptimering. 2016 målades fasaderna och det byttes panel och hänggrännor. 2017 installerades nya vipportar med fjärrkontroll och det utfördes lekplatsbesikning samt rengöring av ventilationskanalerna. Under året har också nya vipportar med fjärrkontroll installerats. 2018 renovefrades garaget och belysning i sop och cykelrum

byttes ut.

2019 alla avloppsstammar har spolats. OVK har utförts.

2020 föreningslokalen är renoverad.

2021 Nya tak och plåthuvar samt utökad taksäkerhet.

2022 Installation av nytt fibernät i området.

2023 Utförd OVK.

2024 Garagerenovering. Balkongrenovering. Ombyggnation av stödmur på Gryningsvägen 35.

Målning fasad om 2-3 år.

Allt ligger i fas med underhållsplan och inga stora jobb i närtid.

PARKERING:

I föreningen finns 36 parkeringsplatser. Plats beläget på p-däcket kan hyras till en kostnad om ca 300 kr/månad och en plats utomhus kan hyras till en kostnad om 150 kr/månad.

Föreningen förfogar dessutom över 89 garage och en plats kan hyras till en kostnad av 350 kr/månad. I dagsläget finns det lediga parkeringplatser men kö till garage.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen har ett gruppavtal för fiberbredband 500/500, Tv & Streaming Lagom samt bredbandstelefonti via Telia.





Söderberg
& Partners

Bolån

Väntar du på svar från banken?

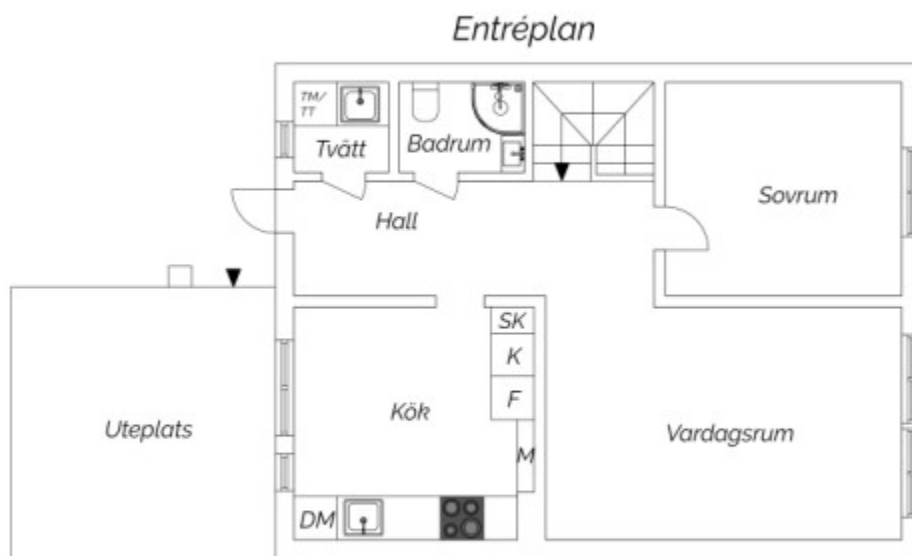
Ring oss så gör vi dig bud-klar!

Kontakta oss så hjälper vi dig

08-466 80 40

Söderberg & Partners Bolån förmedlar bolån i samarbete
med flera kreditgivare, däribland Borgo.

PLANRITNING

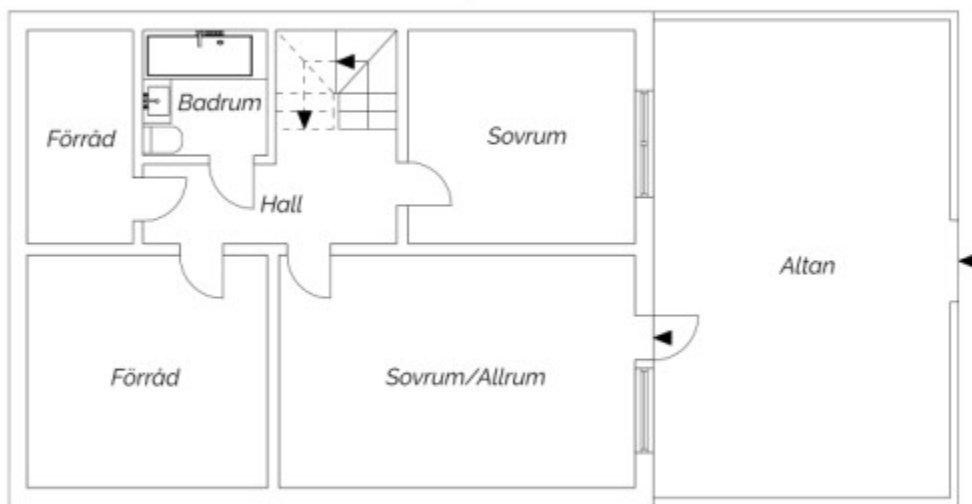


Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

PLANRITNING

Nedre plan



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten

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 skalendig. 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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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 mäklar-företag 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. Mäklar-företaget 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. Mäklar-företaget 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklar-företaget 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 bindings- 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

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