SOLGATAN 8A

CENTRALA SKOGHALL





CENTRALA SKOGHALL

Välplanerad etta i centrala Skoghall!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Inglasad balkong
Goda förvaringsmöjligheter
Praktiskt kök
Välskött förening

VÄLKOMMEN TILL SOLGATAN 8A

Nu har vi nöjet att presentera denna välplanerade och charmiga etta – perfekt för dig som söker ett trivsamt och bekvämt boende i populära Brf Cleve! Ni välkomnas in i en ljus hall med en klädkammare, här finns mycket plats för förvaring. Vidare finns ett stort allrum med plats för både säng och soffa samt utgång till den inglasade balkongen. Här kommer ni vilja spendera mycket tid och tack vare inglasningen blir balkongen som ett extra rum under större delen av året. Köket är funktionellt med plats för matbord och till sist hittar ni ett helkaklat duschrum. Den här bostaden är optimal både som första lägenhet eller övernattningslägenhet!
Brf Cleve är en välskött förening som bland annat erbjuder gästlägenhet för övernattande besökare och en trevlig innergård med grillplats. Perfekt för sommarens sammankomster!
Läget är svårslaget bara en kort promenad till Skoghalls centrum med mataffärer, restauranger, caféer och annan service. Dessutom bor du naturen med fina grönområden, motionsspår, badmöjligheter vid Vänern och båtliv på kort avstånd. För den som pendlar finns goda bussförbindelser till centrala Karlstad.
Varmt välkommen!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julia Jonasson

070-629 65 73
julia.jonasson@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Solgatan 8A, 663 30 SKOGHALL
STORLEK:	38 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	495 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 999 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt TV grundutbud via Tele2. Föreningen har ett gemensamt elabonnemang med separata elmätare för varje lägenhet. Hushållselen läses av och regleras kvartalsvis av föreningen med debitering på avin för månadsavgiften. För närvarande 323 kr/mån. Totalt 3 322 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 876 kr/år (el: 3 876 kr/år, försäkring: 1 000 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	116
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,26715 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	60 127 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 2026-09-09. 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:	Brf Cleve
NUVARANDE ÄGARE:	Dennis Eliasson

SOLGATAN 8A












BOSCH





SOLGATAN 8A







RUMSBESKRIVNING

HALL + KLK
Plastmatta på golv och målade väggar. Bra förvaring ges i en garderob samt i en klädkammare.

ALLRUM + INGLASAD BALKONG
Laminatgolv och tapetserade väggar, varav en fondvägg. Härifrån nås den inglasade balkongen.

KÖK
Plastmatta på golv och målade väggar. Släta köksluckor med kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av ugn med spisplattor, spisfläkt samt kyl- och frys.

WC/DUSCHRUM
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfast, spegel samt dusch.

RENOVERINGAR
Nuvarande ägare har målat om i lägenheten sedan inflytt.

ÖVRIGT
Ett vindsförråd och matkällarförråd finns enligt allmän nyttjanderätt till bostaden.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Cleve
BYGGÅR:	1952
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el)
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	252
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-07
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	86 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Cleve. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 252 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 13 hyresrättslokaler. Föreningen registrerades 1983. Till föreningen hör adresserna: Solgatan 1-8, 22 och Clevevägen 2. Föreningen köpte marken 1983. I föreningen finns tio tvättstugor, varav en mattvättstuga. Tvättstugorna är utrustade med tvättmaskin och torktumlare och/eller torkrum. Gemensam innergård finns. Till lägenheterna hör vindsförråd och matkällarförråd. Föreningen har en föreningslokal i källaren på Solgatan 16. Kommande avgiftsförändringar: Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-03-23. För mer information besök gärna föreningens hemsida: http://brfcleve.se/ Informationen ovan är hämtad 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 2026-03-23.
RENOVERINGAR:	Under 1985-1987 genomfördes en omfattande stamrenovering av föreningens fastigheter. Husen fick då ny fasad, nya fönster samt nytt tak. Även badrum och kök renoverades vid detta tillfälle. I början på 2000-talet byttes och breddades alla balkonger. Inglasning av balkonger är möjligt efter godkännande från styrelsen. 2023 genomfördes relining av avloppen på Solgatan 2-8, Affärshuset samt Clevevägen. Radonmätning har även gjorts på Solgatan 5, 14, 24, 26, 28, 32 och 34.

2026 installerades en ny undercentral på Solgatan 22.
Pågående underhåll:
Relining av avloppen på Solgatan pågår och beräknas vara klart i slutet av 2026.
Ny undercentral för värme och vatten till Clevevägen 2 A-C och Affärshusen är planerade till sommaren.

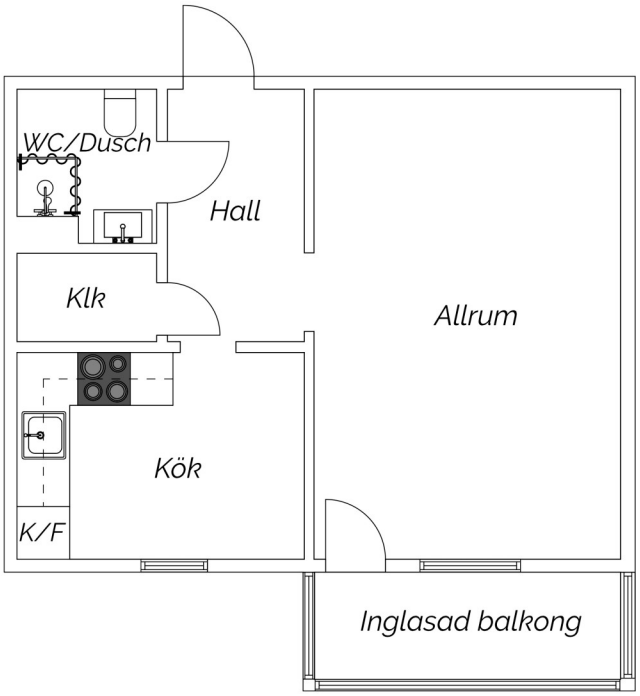
PARKERING:

Det finns ca 180 parkeringsplatser, 60 kallgarage och 28 varmgarage. Hyrs enligt separat kö.
Alla kallgarage är utrustade med motorvärmare.
En stor gästparkering finns på den nya parkeringen på baksidan av husen.
Parkeringsplats utan eluttag kostar 150 kr/mån.
Parkeringsplats med eluttag kostar 300 kr/mån.
Kallgarage kostar 325 kr/mån, separat kö.
Varmgarage kostar från 375 kr/mån.
Elbilsplats kostar 400:-/mån
Utöver de vanliga platserna har föreningen installerat 24 platser för elbilar.
Ingen kö till samtliga parkeringsplatser med eller utan eluttag. 8 st i kö till varmgaragen och 3 st i kö till kallgaragen. Det finns lediga elbilsplatser, och skulle det fattas så flyttar föreningen någon som hyr en vanlig plats (2026-03-23).

TV OCH BREDBAND:

TV: Ansluten till Kabel-TV via Tele2. Ett basutbud med ca 21 TV-kanaler ingår i månadsavgiften.
Internet: Bredband om 100 mbit från Tele2. Ingår i månadsavgiften. Det går även att välja bredband från Bredbandsbolaget.
Telefoni ingår via Tele2.
Fr.o.m. 2026-07-01 blir det ett nytt avtal med Telonor om TV och bredband. Det blir då via fiber LAN. Utbud för TV blir samma som tidigare men bredbandet blir 1000/1000 mBit.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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

Drottninggatan 10 65225 Karlstad 077 155 10 00 mail@erikolsson.se