TULLHOLMSVIKEN

PACKHUSALLÉN 4A





TULLHOLMSVIKEN

Stilren tvåa med underbar utsikt över Vänern

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Stora fönsterpartier
Stilrent kök
Rymlig balkong
Fantastisk utsikt

VÄLKOMMEN TILL PACKHUSALLÉN 4A

Välkommen till en nyproducerad och stilfull tvårummare där modern design, hög komfort och ett attraktivt läge skapar ett hem att trivas i. Här bor ni med Tullholmsvikens glittrande vatten som närmsta granne, samtidigt som restauranger, caféer, service och Karlstads stadskärna ligger på bekvämt promenadavstånd. Bostaden är välplanerad med genomgående fina materialval, generösa sällskapsytor och en stor balkong som förlänger bostaden under årets varmare månader.

Redan i entrén möts ni av en välkomnande hall med två stora garderober som erbjuder utmärkta förvaringsmöjligheter. Vidare öppnar bostaden upp sig mot ett ljust och luftigt vardagsrum i öppen anslutning till köket, en social planlösning som ger gott om plats för både matbord och soffgrupp.

Köket är stilrent utformat med moderna materialval, goda arbetsytor och komplett maskinell utrustning för en bekväm vardag.

Från vardagsrummet når ni den rymliga balkongen som blir en härlig plats att njuta av långa sommarkvällar eller en stunds avkoppling på med den rogivande omgivningen som kuliss.

Sovrummet är generöst tilltaget och erbjuder plats för dubbelsäng samt ytterligare möblering.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Fors

073-359 18 44
jakob.fors@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Packhusallén 4A, 652 12 Karlstad
STORLEK:	58 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 595 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 150 kr/mån I månadsavgiften ingår värme och vatten. Obligatoriskt tillägg för Telia Tripple Play tillkommer på månadsavin på 169 kr/mån. Totalt 4 319 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 400 kr/år (el: 5 400 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) Försäkringskostnaden är enligt schablon. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1-1403
LÄGENHETSNR SKV:	1403
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,293 %, andel av årsavgift 1,29 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	668 833 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.
VÅNING:	4 av 7
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kajpromenaden i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Rowan Jamal







PACKHUSALLÉN 4A












SECRET LAB
TITAN









RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv som övergår till parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i två garderober.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Släta köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn- och mikro, integrerad diskmaskin samt kyl- och frys. Öppen planlösning mot vardagsrummet.

VARDAGSRUM + BALKONG
Parkettgolv och målade väggar. Härifrån nås den mycket generösa balkongen.

SOVRUM
Parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i en skjutdörrsgarderob.

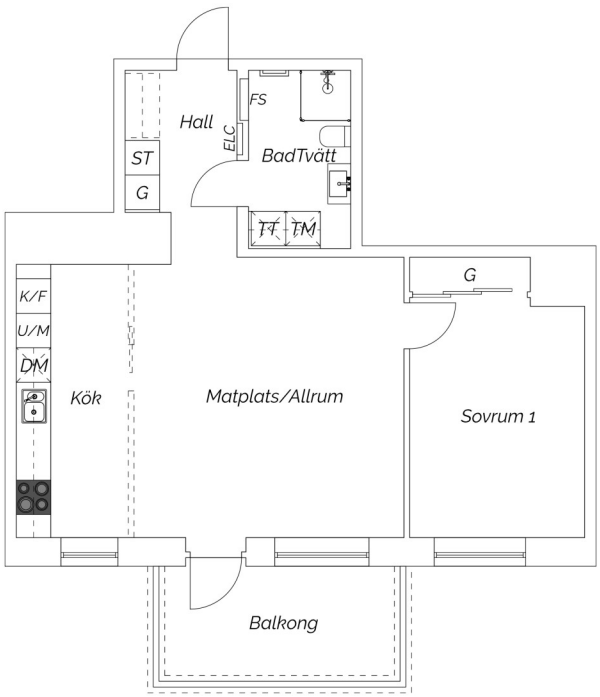
WC/DUSCH
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, dusch med glasväggar samt tvättmaskin och torktumlare under en praktisk arbetsbänk och väggskåp.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Kajpromenaden i Karlstad
BYGGÅR:	2022-2024
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Tomträtt
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	64
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2025-01-31
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	52 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kajpromenaden i Karlstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 64 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2021. Till föreningen hör adresserna: Packhusallén 4A-C. Fastigheten disponerad med tomträtt. Tomträttsavtalet löper över 60 år och gäller till och med den 31 december 2082. Tomträttsavgälden är fastställd för en period om 10 år, till och med den 31 december 2032, med en årlig avgäld om 640 476 kronor. Info från Årsredovisning 2025. Kajpromenadens innergård är något alldeles extra. Här finns ett mysigt orangeri och en gemensam terrass med härlig utsikt över viken. Varma sommarkvällar kan man varva ner med vänner och grannar under den grönskande pergolan. Här på innergården finns det även odlingslotter för dig med gröna fingrar. På entréplan finns källsortering för hushållssopor, matavfall, tidningar, metall, glas etc. Varje bostadsrätt har ett källarförråd. I anslutning till entréer finns förråd för barnvagnar och rullstol. Cykelförråd finns i källaren samt på gården. Porttelefon är kopplad till mobiltelefon. Till gemensamma utrymmen är det elektroniskt passagesystem och till lägenhet är det nyckel. Postboxar finns i entréhall. Fastigheten är miljömärkt enligt Svanen. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-06-11. Informationen ovan är hämtad från föreningens ekonomiska plan 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 2026-06-11.
RENOVERINGAR:	Föreningens fastighet är såpass ny att inga renoveringar eller underhåll har genomförts, per 2026-06-11.

PARKERING:	Parkeringsmöjligheter finns i närliggande parkeringshus och i garage under huset. I garaget finns 17 platser varav 1 avsedd för handikapp. 7 av platserna har laddstolpar. Idag står cirka 10 personer i kö till garageplats, per 2026-06-11.
TV OCH BREDBAND:	Fiberanslutning. Telia Triple Play (obligatoriskt tillägg)

PLANRITNING



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



erikolsson.se/underhand

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