

KNUD DAHLS GATA 18

JAKOBSBERG



Erik Olsson



JAKOBSBERG

Fantastisk fyra med
byggår -21 på
naturnära
Jakobsberg!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppen & social planlösning
Vedum kök & badrum
Inglasad balkong i sydväst-läge
Tre sovrum

VÄLKOMMEN TILL KNUD DAHLS GATA 18

Nu har vi nöjet att presentera den här otroligt fina
fyrarummaren med genomgående hög standard,
perfekt för er med krav på ert nästa boende!

Lägenheten var färdigställd under 2021 och
kännetecknas av ljusa och fräscha ytskikt, vackra
ekparkettgolv och fint ljusinsläpp. Här erbjuds en
genomtänkt planlösning som både fokuserar på
samvaro och en mer privat familjedel, där de tre
sovrummen och ett av badrummen är belägna
tillsammans för en smidigare vardag.

Vardagsrummet har en öppen och social
planlösning mot köket som bjuder in till umgänge
med vänner och familj och härifrån nås den
inglasade balkongen där ni kan sitta och avnjuta
många soltimmar tack vare dess magiska sydväst-
läge. Det stilrena köket är från Vedum med vitvaror
från Electrolux och här har ni allt som behövs för att
ta er matlagning till nästa nivå. Sovrummen är i bra
storlek, varav bostadens master bedroom även har
utgång till den inglasade balkongen. Vidare finns två
moderna och helkaklade badrum med
komfortvärme på golvet, inredning från Vedum och
egen tvättavdelning i det ena badrummet. Till
lägenheten hör även ett rymligt källarförråd.
Extra plus för solpanelerna på taket!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Fastberg

070-961 96 32
joakim.fastberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Knud Dahls gata 18, 65232 KARLSTAD
STORLEK:	97 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 000 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 840 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, avlopp och bostadsrättstillägg. Utöver månadsavgiften tillkommer ett obligatoriskt tillägg för internetuppkoppling om 248 kr/mån. Totalt: 7 088 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 962 kr/år (el: 3 240 kr/år, va: 1 960 kr/år, försäkring: 5 074 kr/år, övrigt: 2 688 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 3 personer (2 vuxna+1 barn). Övrigt avser fiber. Driftkostnader kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	25
LÄGENHETSNR SKV:	1002
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,7015 %, andel av årsavgift 2,7015 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 161 226 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. 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:	Ja
FÖRENING:	Hsb BRF Jakobsbergsskogen 1
NUVARANDE ÄGARE:	Madelene Rone, Per Engdahl
TILLTRÄDE:	efter överenskommelse





















KNUD DAHLS GATA 18

HALL

Klinkergolv och målade väggar. Här finns en praktisk skjutdörrsgarderob för att hänga av sig ytterkläder och skor.

WC/DUSCH

Helkaklat duschrum med komfortgolvvärme och inredning från Vedum. Här finns WC, handfat med kommod, spegel med belysning samt dusch med glasvägg.

KÖK+VARDAGSRUM

Mellan kök och vardagsrum är det öppen och social planlösning med ekparkettgolv och ljusa väggar. Här finns det gott om plats för soffgrupp utan att konkurrera med platsen för matbord. Köket är stilrent från märket Vedum med skåpsluckor i vitt och beige bänkskiva där samma material återfinns i köksön, som ger gott om förvaring och arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av induktionshäll, inbyggnadsugn- och mikro, spisfläkt, kyl- och fryr i fullhöjd, integrerad diskmaskin samt en stor diskho. Alla vitvaror är från Electrolux. Från vardagsrummet nås den inglasade balkongen som genom sitt solsäkra sydväst-läge ger er möjlighet att njuta av solens värmande strålar under större delen av dagen. Balkongen är inredd med lamellgardiner.

KLÄDKAMMARE

I anslutning till vardagsrummet finns en rymlig klädkammare som rymmer det mesta i förvaringsväg. Perfekt för att förvara vinterkläder när det inte är säsong eller städgrejer.

SOVRUM 1

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Bra förvaring ges i en praktisk skjutdörrsgarderob och från sovrummet nås även den inglasade balkongen.

SOVRUM 2

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för en enkelsäng med tillhörande möblemang.

SOVRUM 3

Ekparkettgolv och målade väggar. Här finns plats för en enkelsäng med tillhörande möblemang.

BADRUM

Helkaklat badrum i jordnära nyanser, komfortgolvvärme och inredning från Vedum. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och dusch med glasväggar. För en smidigare vardag har ni även en egen tvättavdelning med arbetsbänk, väggskåp samt tvättmaskin och torktumlare från Electrolux.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

Plisségardiner (mörkläggande) i samtliga sovrum, 2022. Utökad förvaring i kök (köksö + köksskåp) 2023. Reparation av sprickor runt fönster. Tilläggsisolering under altandörrar. Utfört under december 2023.

ÖVRIGT

Gräsytan utanför den inglasade balkongen får nyttjas av lägenhetsinnehavaren som uteplats etc. Det finns ett beslut i styrelsen om att lägenheterna på bottenvåningen får sätta upp spaljeer för insynsskydd mellan lägenheterna samt mot vägen.

FÖRENING:	Hsb BRF Jakobsbergsskogen 1
BYGGÅR:	2021
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	46
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2022-10-07
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	54 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB BRF Jakobsbergsskogen 1. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 46 lägenheter. Föreningen registrerades 2019 och fastigheterna byggdes 2020. Till föreningen hör adresserna Knud Dahls gata 16 och 18. Föreningen äger marken. Förvärvaren skall vara medlem i HSB innan den kan godkännas ett medlemskap i bostadsrättsföreningen. Det tillkommer en medlemsavgift till HSB om 825 kronor för köparen. År det två köpare så betalar den ena 825 kronor och den andra 525 kronor. Andelsavgiften i HSB är 500 kr/person och återbetalas vid utträde. Föreningen anordnar träffar med boenden på gården för att behålla den fina sammanhållningen, tex korvgrillning för den som vill. Föreningen har ett övernattningsrum/styrelserum i Hus A som går att hyra för 300 kr/dygn. Miljörum med källsortering ligger i separat hus på gården. Cykelförvaring finns både utomhus och i cykelförråd i hus B. Varje lägenhet har egen tvättutrustning, men det finns även en bokningsbar gemensam tvättstuga som är belägen i Hus B med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 torkskåp. HSB lämnar en garanti på bostaden och vitvarorna i fem år från inflyttning. En statusbesiktning av bostaden görs efter två år, en så kallad tvåårsbesiktning. Om bostadsrättsföreningen vill görs även en garantibesiktning efter fem år. Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget då budgetarbetet fastställs senare under hösten (2024-11-06). Informationen ovan är hämtad från föreningens hemsida, 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 2024-11-06. 2-års besiktning genomförd i januari 2024. Inga större underhåll eller renoveringar är utförda eftersom
RENOVERINGAR:	

byggnaden är så pass ny, så garantier finns kvar för både boenden och brf i stort.

Föreningens har en underhållsplan.

PARKERING:

Föreningen har 46 parkeringsplatser. Alla platser är försedda med motorvärmearuttag.

4 platser är försedda med elbils-laddare.

Hyran för vanlig p-plats är 300 kr och 600 kr för elbil.

Kostnaden för att ladda elbilen bekostas av den som hyr platsen.

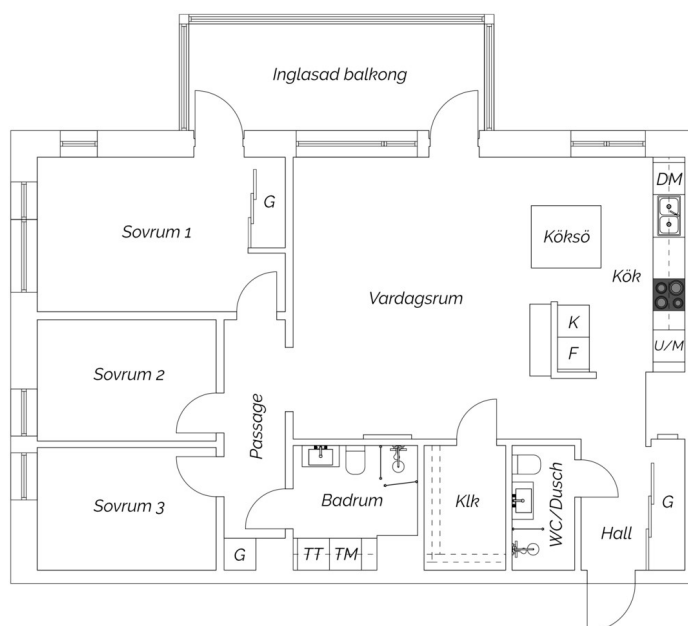
TV OCH BREDBAND:

Sappa levererar grundutbud med 22 kanaler samt

bredbandsuppkoppling 1000/1000 Mbit.



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 (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

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