

LILLÄNGEN

TALLVÄGEN 4



Erik Olsson



LILLÄNGEN

Väl disponerad trea med sjönära läge på Lillängsberget!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Vattennära
Stor inglasad balkong
Välldisponerad planlösning
Hiss finns

VÄLKOMMEN TILL TALLVÄGEN 4

Nu har vi nöjet att erbjuda denna väl omhändertagna 3:a i
välskötta Brf Hammarö Sjöstad!

Husen är byggda 2009 i modern arkitektur med karakteristiska
raka former, belägna på Lillängsberget med närhet till
naturen. Bostadens 68 kvm är optimalt planerad med
välplacerade fönster som ger ett ljust och luftigt boende
med närkontakt till omgivningen. Från bostadens stora
inglasade balkong i två väderstreck kan förmiddags- och
eftermiddagssolen avnjutas med skärgårdens omgivning i
ständigt blickfång. Våldisponerat och ljust allrum med utgång
till balkong. Köket och dess matplats ligger i vinkel från
allrummet som ger en trevlig social känsla. Ytterligare finns
två sovrum, ett generöst badrum utrustat med tvättmaskin
och torktumlare samt en klädkammare.

I närheten ligger Lillängshamnen med en populär gästhamn,
ett omtyckt fiskrökeri och restaurang, tillgång till natursköna
promenadstråk längs klipporna och möjlighet till ett rikt
friluftsliv. En kort promenad från Lillängsberget ligger
Skoghalls Centrum, där du kan handla allt du behöver för
vardagen.



Alexander Makrygiannis

Ansvarig mäklare

073-305 37 35



HERMÈS - PARIS

BOSTADEN

ADRESS:	Tallvägen 4, 66331 Skoghall
STORLEK:	68,4 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 150 000
MÅNADSAVGIFT:	4 549 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten och parkeringsplats. Obligatoriskt tillägg för bredband/kabel-tv tillkommer på 211 kr/mån. Totalt 4 760 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 4 600 kr/år (el: 2 800 kr/år, försäkring: 1 800 kr/år) Observera att driftskostnaderna är individuella och kan variera från hushåll till hushåll beroende på avtalsvillkor och förbrukning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	5
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,42 %, andel av årsavgift 1,42 %
BOSTADENS INDIREKTA	526 218 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. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	2 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Hammarö Sjöstad
NUVARANDE ÄGARE:	Emil Pettersson, Lars-Olof Pettersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













TALLVÄGEN 4

HALL

Ljust klinker på golvet och ljusa väggar. Här finns plats för klädavhängning.

KÖK

Kök i vinkel med plats för matbord. Ljusa, släta skåpsluckor och ljust kakel ovan arbetsbänken. Den maskinella utrustningen består av kyl och frys i fullhöjd, ugn och spis, spisfläkt samt diskmaskin.

VARDAGSRUM + BALKONG

Ljust vardagsrum med fönster i två väderstreck. Fin fondvägg i mörk trä. Gott om plats för soffa med tillhörande möblemang. Parkettgolv och ljusa väggar. Härifrån nås den inglasade balkongen med utsikt mot Lillängshamnen och skogen.

SOVRUM 1

Parkettgolv och mörkare väggar. Här finns tre garderober samt plats för dubbelsäng

SOVRUM 2

Parkettgolv och ljust gröna väggar med fönster i tre väderstreck. Här finns plats för säng eller skrivbord.

BADRU

Duschrum med mörk våtrumsmatta på golv och kakel på väggar. Duschrummet är utrustat med wc, handfat med kommod, spegel med belysning, dusch med vikbara glasväggar, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare med arbetsbänk ovan.

KLÄDKAMMARE

Rymlig klädkammare med gott om förvaring. Parkettgolv och ljusa väggar.



FÖRENING:	Brf Hammarö Sjöstad
BYGGÅR:	2009
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	58
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2016-03-04
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	101 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Hammarö Sjöstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 58 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2014. Till föreningen hör adresserna Tallvägen 4-6. Föreningen äger marken. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning. Föreningen har flera fina uteplatser och en gemensam verktygsbod finns att tillgå. Föreningen har varje år gemensam vår- och höststädning. Inga planerade avgiftsförändringar för resterande av 2025 men troligtvis en liten höjning vid årsskiftet 25/26. Föreningen delar ut ett Välkomstbrev till alla nya medlemmar, med omfattande information om regler som gäller föreningen och vilket ansvar medlemmen har för lägenheten. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://brfhammarosjostad.bostadsratterna.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 2025-08-28.
RENOVERINGAR:	Utförda underhåll: 2016 EnergideklARATION. 2018 Linjemålning av parkeringsplatser. Målning av garage-, förråd- och återvinningsbyggnader. 2021 Målning i trapphusentré. OVK-besiktning. 2022 Översyn av brandvarnare. Installation av ny belysning på förråd. Underhåll och flytt av ventilationsutrustning. Service av inglasade balkonger. Byggnation av trädäck vid befintliga uteplatser. 2023 Inköp och montering av 2st hjärtstartare. Hissrenovering på Tallvägen 4. Anläggning av ny parkeringsplats.

2024 Byte soprumsdörr. Underhåll av vattenledningar i samtliga lägenheter. Installerat två laddstolpar med fyra laddplatser för elbil. Ny belysning över parkeringsytor och gångstråk.

Planerade underhåll:

2025 Fasadvått Tallvägen 6. Målning trapphus Tallvägen 6, ommålning av linjer på parkeringsplatser och väggar och tak av trapphus och entréer.

PARKERING:

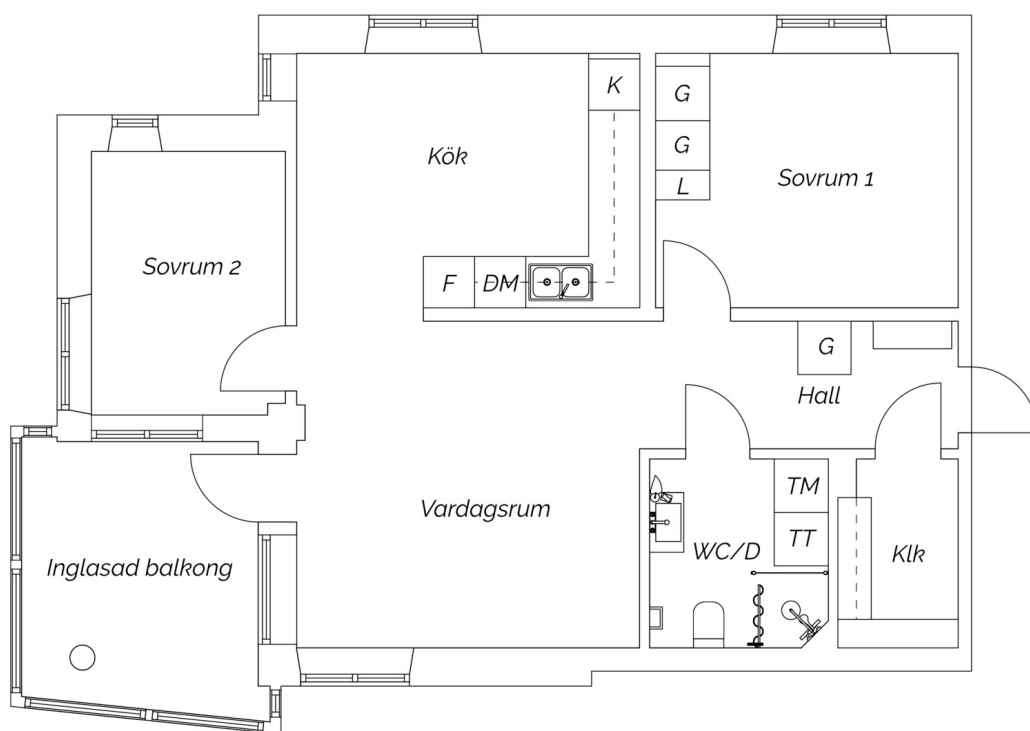
Parkeringsplats finns till samtliga lägenheter och ingår i månadsavgiften. 38 parkeringsplatser ute, varav 24 platser med motorvärmare. Kostnad att hyra motorvärmare är 185 kr/mån. 20 garageplatser finns att hyra för 640 kr/mån. Separat kö, 3-4 personer i kö per 2025-08-28. Varje garage har dessutom egen parkeringsplats. 7 st avgiftsfria parkeringsplatser finns för besökande. 4 st laddplatser för elbilar. 5 st tillgänglighetsanpassade parkeringar.

TV OCH BREDBAND:

Föreningen är ansluten till Kabel-TV och bredband via Tele2. I kabel-tv är det grundutbudet som ingår, kan tillval göras på egen bekostnad.



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