

SKOGAHOLMSVÄGEN 49L

RÅTORP



Erik Olsson



RÅTORP

Trea i toppskick intill Klarälven!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Renoverad 2022-2023
2 balkonger i olika väderstreck
Öppen & social planlösning
Gott om förvaringsmöjligheter

VÄLKOMMEN TILL SKOGAHOLMSVÄGEN 49L

Nu ges tillfället att förvärva denna unika bostad på Skogaholmsvägen. Rymlig trerummare i underbart läge med stor balkong i väster som erbjuder utsikt mot Klarälven. På framsidan finns även en till mindre balkong där man kan dricka morgonkaffet och njuta av solen. Lägenheten har omsorgsfullt renoverats mellan 2022-2023 i sekelskiftesstil med inmålade lister och socklar, likaså köket är omgjort och spotlights är insatta i innertak och fönstersmygar. Hela övervåningens parkettgolv är slipat och färgat i en mörkare ton. Vid bostadens entré välkomnas ni in i den klinkerlagda hallen på nedre plan som skänker gott om plats för ytterkläder och förvaring under trappan. Här i halldelen på övervåningen kan med enkla medel skapa ytterligare ett sovrum om så skulle önskas och här nås ena balkongen. Vidare hittar ni två rymliga sovrum med praktisk skjutdörrsgarderob i vardera rum. Kök och vardagsrum har en öppen och luftig planlösning med en mycket generös takhöjd och präglas av ett fantastisk ljus tack vare alla djupa fönsterpartier mot balkongen. Här öppnas det upp med dubbeldörrar i glas och finns plats för både matgrupp och en loungehörna. Så här kan ni njuta av härliga kvällar med vänner och familj tills solen går ner.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Robert Boström

070-723 44 54
robert.bostrom@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Skogaholmsvägen 49L, 65349 KARLSTAD
STORLEK:	102 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 200 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 866 kr/mån Månadsavgiften inkluderar carport och bostadsrättstillägg. Till avgiften tillkommer en preliminärdebitering för värme och vatten om 442 kronor/månad samt en avgift om 148 kronor/månad för kabel-TV. Kostnaden för värme och vatten regleras två gånger per år.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 12 048 kr/år (uppvärmning: 5 304 kr/år, el: 3 400 kr/år, försäkring: 1 400 kr/år, övrigt: 1 944 kr/år) Uppvärmning innefattar även vatten & avlopp. Övrigt innefattar kabel-tv. Driftkostnader kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	J2
ANDELSTAL:	Andel i förening 5,9719 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	974 189 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 inte pantsatt
VÅNING:	2 av 2
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Bryngfjorden
NUVARANDE ÄGARE:	Per Karlsson



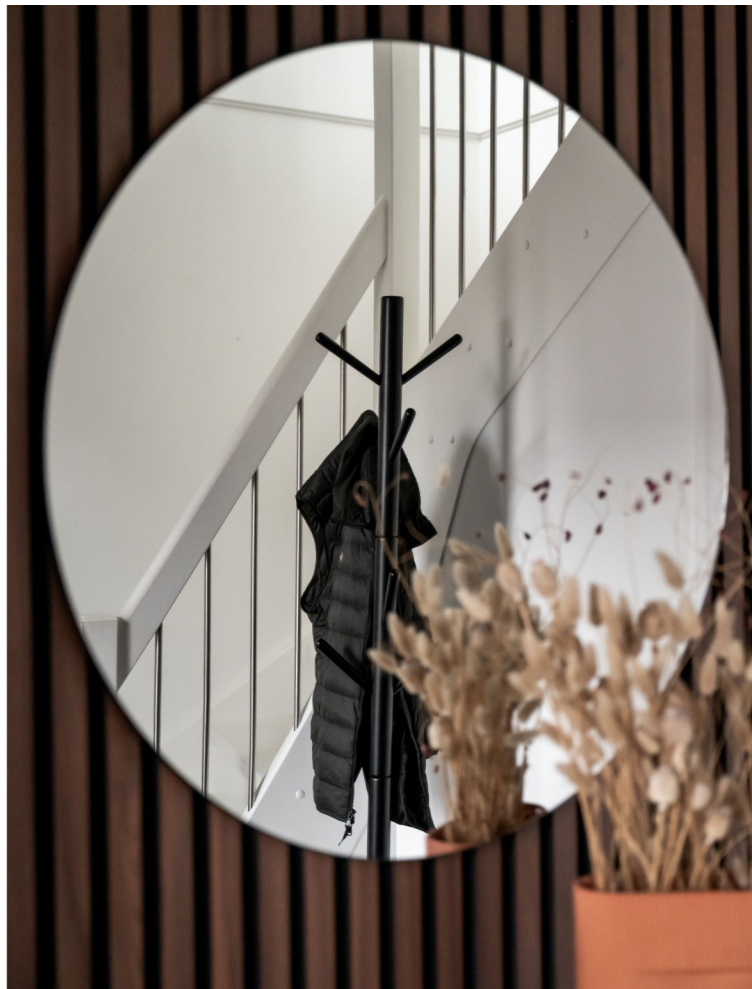












NEDRE HALL

Mörkt klinkergolv med golvvärme och vita väggar med en ribbad fondvägg. Här finns gott om plats för klädavhängning och förvaring från förråd under trappan.

ÖVRE HALL

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns utgång till bostadens mindre balkong. Här finns plats för att skapa ytterligare ett sovrum.

KÖK

Parkettgolv och vitmålade väggar. Vita skåpsluckor med ett ljust kakel ovan den mörka bänkskivan. Kökets maskinella utrustning är i rostfritt består av induktionshäll (2021), spisfläkt (2022), inbyggnadsugn, inbyggnadsmikro, diskmaskin samt kyl och frys i fullhöjd. Plats för matbord i anslutning till köket. Köket är helt öppet mot allrummet.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för soffa med tillhörande möblemang och naturlig plats för tv-möbel. Härligt ljusinsläpp tack vare en hel vägg klädd med fönsterpartier. Härifrån nås utgång med dubbeldörrar till balkongen.

SOVRUM 1

Parkettgolv och tapetserade väggar med vitmålade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Förvaring från skjutdörrsgarderob.

SOVRUM 2

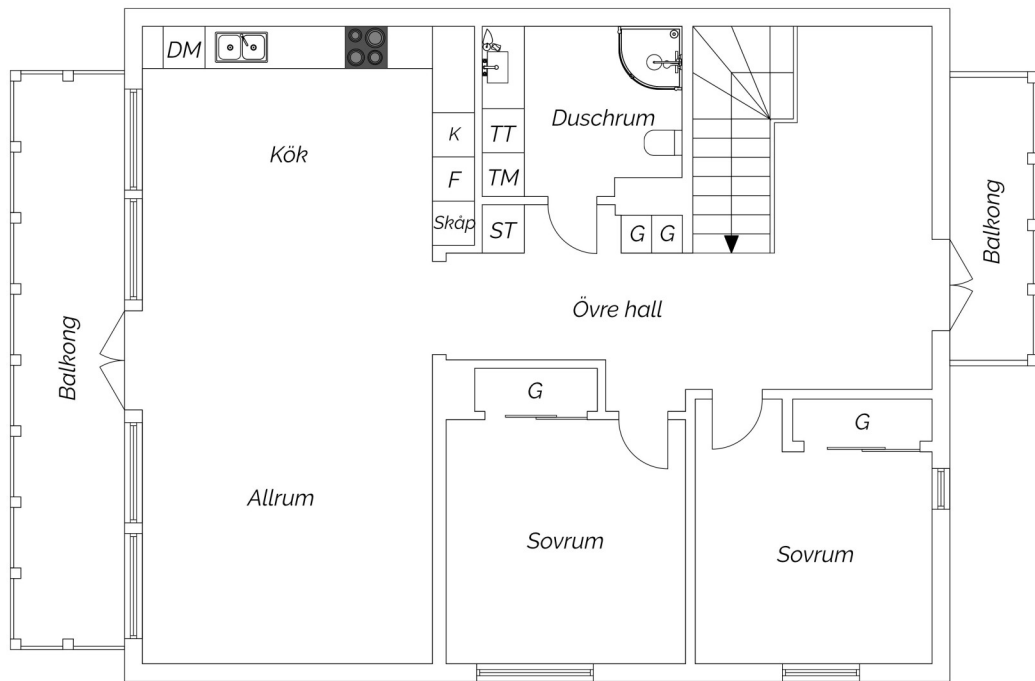
Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för säng alt. soffa med tillhörande möblemang. Förvaring från skjutdörrsgarderob.

DUSCHRUM

Mörkt klinkergolv och vita kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch med vikbara glasväggar, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare.

FÖRENING:	Brf Bryngfjorden
BYGGÅR:	2012
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX
ANTAL LÄGENHETER:	16
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-08-21
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Bryngfjorden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 16 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2010. Föreningen äger marken.</p> <p>Föreningen äger gemensamt med Brf Bryngfjorden två mindre gula hus längs med älven.</p> <p>Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egen tvättutrustning.</p> <p>Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget.</p> <p>Till varje lägenhet hör ett förråd om ca 9 kvm i anslutning till carporten.</p> <p>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 2025-02-12.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2020: Målat husen.</p> <p>2022: OVK genomförd under hösten.</p> <p>Föreningen följer underhållsplanen som är fastställd. I nuläget har föreningen ingen planerad åtgärd som är kopplat mot underhållsplanen, per 2025-02-12.</p>
PARKERING:	En carportplats med eluttag följer lägenheten och ingår i månadsavgiften.
TV OCH BREDBAND:	Fiber. Grundutbud tv ingår. Varje lägenhetsinnehavare tecknar eget abonnemang gällande internet.

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 skalendig. Avvikelse kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta 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. Uppfylles verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta 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 oäpta 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. 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 ÖVERLÄTS 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 kunna 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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. Mäklarfirmataget erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

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