

KANIKENÄSBANKEN 10A

INREHAMN



Erik Olsson



INRE HAMN

Välplanerad 1:a
med inglasad
balkong och
vattennära läge!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong med kvällssol
TV & bredband ingår i avgiften
Egen tvättutrustning & diskmaskin
Helkaklat badrum

VÄLKOMMEN TILL KANIKENÄSBANKEN 10A

På eftertraktat läge precis intill Vänerns inlopp har vi nu nöjet att presentera denna mycket stilsäkra och moderna bostad på Kanikenäsbanken 10A.

Lägenheten är otroligt välplanerad och dess 40 kvm erbjuder ett smakfullt kök och ett rymligt allrum med plats för både soffa och matbord, med en separat sovalkov med plats för en dubbelsäng. Från allrummet nås bostadens inglasade balkong där ni kan njuta av den härliga kvällssolen samtidigt som ni njuter av en mysig middag med vänner. Sist men inte minst finns ett mycket stilsäkert helkaklat badrum med kombimaskin som underlättar i vardagen.

I eftertraktade Inre Hamn bor ni med närhet till populära restauranger, mataffär, gym och med bara en kort promenad till centrum och tågstationen. Uppenbar närhet till vattnet med fina stråk för en promenad eller löprunda samt badmöjligheter. En perfekt första lägenhet, som studentboende eller övernattningslägenhet!
Kontakta ansvarig mäklare Linnéa för mer information.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Linnéa Almbring Vahlberg

072-393 96 51
linnea.almbring.vahlberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Kanikenäsbanken 10A, 65214 Karlstad
STORLEK:	40 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	1 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÄTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 695 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 741 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bredband 100 Mbit och grundutbud via kabel-TV från Telia.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 500 kr/år (el: 2 500 kr/år, försäkring: 1 000 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	51
LÄGENHETSNR SKV:	1302
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,63603 %, andel av årsavgift 0,64 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	Årsredovisning 2024
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-07-07. 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:	3 av 8
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kajaken i KD
NUVARANDE ÄGARE:	Camilla Jansson, Julia Jansson, Urban Jansson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse.













HALL

Klinkergolv och målade väggar. Här finns bra klädförvaring i fyra garderober.

KÖK

Parkettgolv och målade väggar. Ljusa, släta köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spis med glashäll, ugn, integrerad mikro, diskmaskin samt kyl/frys.

ALLRUM + INGLASAD BALKONG

Parkettgolv och målade väggar. Flera olika möbleringsalternativ med plats för soffa, dubbelsäng samt matbord. Härifrån nås den inglasade balkongen med kvällsol. Trätrall på golvet.

BADRUM

Vitt kakel på väggar och grått klinker på golvet. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork och kombinerad tvättmaskin/torktumlare. Ovan tvättmaskinen finns en arbetsbänk samt förvaring i skåp.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023: Förstärkt en vägg i vardagsrummet för vägghängd tv samt målat väggen.



FÖRENING:	Brf Kajaken i KD
BYGGÅR:	2017- 2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	FTX-system
ANTAL LÄGENHETER:	94
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-03-03
ENERGIKLASS:	B
ENERGIPRESTANDA:	54 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Kajaken i KD. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 94 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen registrerades 2018. Till föreningen hör adresserna Kanikenäsbanken 10A, 10B och 10C. Föreningen äger marken.</p> <p>En gemensam tvättstuga finns. Den är utrustad med tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmangel. Ett förråd följer lägenheten och ligger i källaren. Cykelförråd finns på innergården samt i garaget. I föreningen finns en gemensam övernattninglägenhet, utrustad med pentry och dusch/WC. Denna går att hyra för 300 kr/dygn. Det finns även en gemensam innergård samt en fantastisk takterrass med pentry möblerat med bord och bänkar, med utsikt över hamninloppet.</p> <p>Inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget.</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 2025-05-21.</p>
RENOVERINGAR:	<p>2020: I samband med tvåårskontrollen har styrelsen låtit montera dörrstopp på entrédörrarna mot Kanikenäsbanken och brytskydd på samtliga fem entrédörrar.</p> <p>Föreningen har inga planerade renoveringar då fastigheterna är så pass nya. Underhållsplan finns, 2025-05-21.</p> <p>Ansvarsavtal med föreningen skrivs om bostadsrättsinnehavaren glasar in eller sätter upp markis.</p>
PARKERING:	<p>Föreningen har 28 stycken garageplatser (varav 10 med laddstation) att hyra till en kostnad om ca 850 kr/mån. Separat kö till dessa. Parkeringsmöjligheter finns även i intilliggande parkeringshus där 37 platser finns för ca 950 kr/mån. Dessa hyrs ut av Apcoa. Möjlighet till parkering finns även på gatorna utanför, grön zon.</p>

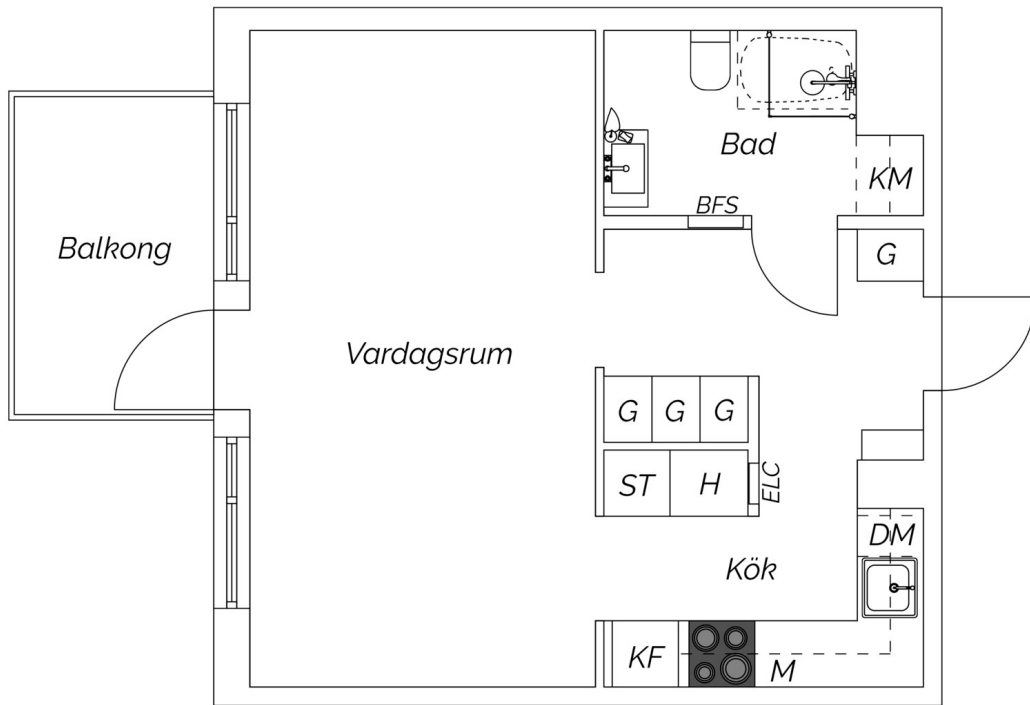
I dagsläget står ca 25 personer i kö till parkeringarna, per 2025-05-21.

TV OCH BREDBAND:

Kabel-TV och bredband 100 Mbit via Telia (ingår i avgiften).



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Erik Olsson

*Källa: UC Bostad

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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 boarea kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarea kan avvika från den verkliga boarea 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 boarea och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarea före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser 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 (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.

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 kunna 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 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 till trädesdatum. 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 självrisik 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