

ENGHOLMSGATAN 6

LAMBERGET



*Erik Olsson*



LAMBERGET

Gaveltrea med  
västerbalkong & vy  
mot  
Lambergstjärnet!

*Erik Olsson*

Bostaden finns även på [erikolsson.se](http://erikolsson.se)

BOSTADENS BÄSTA



---

Vacker utsikt  
Härlig västerbalkong  
Gavelläge med underbart ljus  
Helkaklat duschrum

# VÄLKOMMEN TILL ENGHOLMSGATAN 6

Varmt välkomna till Engholmsgatan 6 och denna stilrena och välskötta gaveltree! Tack vare fönster i två väderstreck ges ett genomgående naturligt och fint ljusinsläpp i hela bostaden. Lägenhetens 70,5 kvadratmeter fördelas på en social och planlösning mellan kök och vardagsrum. Köket är stilrent och praktiskt, som bjuder in till matlagning. Bostaden erbjuder två trivsamma sovrum, varifrån ni når bostadens balkong från det ena och det andra sovrummet har en rymlig klädkammare i anslutning. Balkongen är belägen i ett underbart västerläge med utsikt över Lambergstjärnet och kommer ge er många härliga stunder i solen. Det helkaklade badrummet.

Här bor ni i en trivsamt förening med mycket grönska runt husen. Föreningen har en park med flera uteplatser där det är trevligt att duka upp och njuta av en god fika. Bekvämt cykelavstånd till centrum med all dess bekvämligheter, dit ni även tar er med buss som stannar på flera ställen området. Varmt välkomna att kontakta Linnéa vid intresse!



ANSVARIG  
FASTIGHETSMÄKLARE

*Linnéa Almbring Vahlberg*

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

*Erik Olsson*



# BOSTADEN

<b>ADRESS:</b>	Engholmsgatan 6, 65221 KARLSTAD
<b>STORLEK:</b>	70,5 kvm (föreningens information)
<b>ANTAL RUM:</b>	3 rum och Kök
<b>OBJEKTTYP:</b>	Lägenhet
<b>UPPLÅTELSEFORM:</b>	Bostadsrätt
<b>MÅNADSAVGIFT:</b>	5 385 kr/mån Månadsavgiften innefattar värme, kallvatten, ip-telefoni, tv-basutbud samt bredband. Föreningen har individuell mätning av varmvatten och el som debiteras tillsammans med månadsavgiften.
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>	ca 5 305 kr/år (el: 2 990 kr/år, va: 1 160 kr/år, försäkring: 1 155 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 3 personer (2 vuxna+1 barn). Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
<b>LÄGENHETSNR FÖRENING:</b>	33
<b>LÄGENHETSNR SKV:</b>	1203
<b>ANDELSTAL:</b>	Andel i förening 0,8905 %, andel av årsavgift 0,8905 %
<b>BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:</b>	59 556 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.
<b>PANTSÄTTNING:</b>	Bostaden är inte pantsatt
<b>VÅNING:</b>	2 av 4
<b>HISS:</b>	Ja
<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Skiftnyckeln
<b>NUVARANDE ÄGARE:</b>	Elin Larsson, Faruk Zjajo













#### **HALL**

Parkettgolv och målade väggar.

#### **KÖK**

Parkettgolv och målade väggar. Profilerade köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn, diskmaskin samt kyl- och frys.

#### **VARDAGSRUM**

Parkettgolv och målade väggar.

#### **SOVRUM 1+BALKONG**

Parkettgolv och målade väggar. Härifrån nås bostadens balkong med utsikt över Lambergstjärnet.

#### **SOVRUM 2+KLK**

Laminatgolv och målade väggar. I anslutning finns en rymlig klädkammare.

#### **WC/DUSCH**

Helkaklat duschrum med WC, handfat med kommod samt dusch med glasväggar.

#### **RENOVERINGAR**

2024 Nytt kylskåp. Halvvägg byggd mellan kök/ vardagsrum samt halvvägg i sovrum, dessa går att ta ner utan åverkan på golv om köparen önskar.

#### **FÖRRÅD**

Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett mindre källarförråd. Utöver dessa finns även ett mindre kallförråd som är beläget på balkongen.



<b>FÖRENING:</b>	HSB Brf Skifttryckeln
<b>BYGGÅR:</b>	1950
<b>ÄKTA FÖRENING:</b>	Ja
<b>ÄGER MARKEN:</b>	Nej, tomträtt. Tomträttsavgäld 469 260 kr. Tomträttsavgälden gäller nu till 2028 och då ska vi försöka förhandla inför nästa 10-årsperiod.
<b>UPPVÄRMNING:</b>	Fjärrvärme
<b>VENTILATION:</b>	Mekanisk (endast frånluft)
<b>ANTAL LÄGENHETER:</b>	123
<b>VARAV HYRESRÄTTER:</b>	1
<b>ANTAL LOKALER:</b>	13
<b>ÖVERLÅTELSEAVGIFT:</b>	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
<b>PANTSÄTTNINGSAVGIFT:</b>	ca 588 kr
<b>ENERGIDEKLARATION:</b>	Utförd 2021-01-08
<b>ENERGIKLASS:</b>	C
<b>ENERGIPRESTANDA:</b>	75 (kWh/kvm och år)
<b>ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:</b>	<p>Brf Skifttryckeln. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 123 lägenheter, varav 1 upplåts med hyresrätt. Det finns även 13 hyresrättslokaler. Föreningen registrerades 1982. Till föreningen hör adresserna: Engholmsgatan 2-10 och Lambergsgatan 27 A?D, 29 A-D.</p> <p>Föreningens fastighet upplåts med tomträtt.</p> <p>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. Är 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.</p> <p>Föreningen har en park med möjlighet att slå sig ner vid flera olika platser då sittgrupper och utemöbler är utplacerade runt om i parken, här finns även en grillplats och en lekpark.</p> <p>Tvättstugor för boende på Engholmsgatan finns i fastigheterna Engholmsgatan 2, 6 och 10. Grovtvättmaskin finns på Engholmsgatan 2. För boende på Lambergsgatan finns tvättstugan på gaveln av Lambergsgatan 27D. Där finns också en grovtvättmaskin.</p> <p>I föreningen finns en samlingslokal att hyra till en kostnad om 100kr/dygn.</p> <p>Föreningen har en gästlägenhet som ligger på Lambergsgatan 29C på första våningsplanet. Där finns ett litet rum med två sängar, dusch och toa, pentry med kylskåp, mikrovågsugn och vattenkokare. Kostnaden är 100kr/natt.</p> <p>Föreningen har beslutat att höja avgiften med 3% från 2025-01-01.</p>

För mer information besök gärna föreningens hemsida: <https://www.hsb.se/varmland/brf/skiftnyckeln/>

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 2024-11-28.

#### **RENOVERINGAR:**

2023: Relining på Engholmsgatan.

2023: Installation solcellsanläggning.

2023: Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugor.

2022: Renovering av trapphusen och hissar.

2021: Installation IMD elmätning.

2021: Utbyte av IMD varmvatten.

2021: Renovering av samlingslokal.

2020: Relining på Engholmsgatan.

2020: OVK.

2020: Installation av laddstolpar.

2019: Takrengöring och takbehandling.

2012/13: Bytt till LED-belysning på områdets lyktstolpar.

2010: Bytt till LED-lampor på vinden.

2010: Upprustning av lekplatsen.

2005: Nya maskiner och nytt klinkergolv i tvättstugorna.

Kommande underhåll:

Fortsatt relining av Lambergsgatan, balkonger, fönster, underhåll av värmesystem, översyn av allmänna ytor i trädgården år 2024-2031.

#### **PARKERING:**

Föreningen förfogar över 5 garage och 90 P-platser, inklusive 3 gästparkeringar och 4 laddplatser för el-bil.

Varierande priser efter plats och utrustning.

P-plats utan motorvärmarrutttag finns att hyra till en kostnad om ca 100kr/månad.

P-plats med motorvärmarrutttag finns att hyra till en kostnad om ca 280kr/månad.

P-plats med laddstolpe för elbil finns att hyra till en kostnad om ca 360kr/månad.

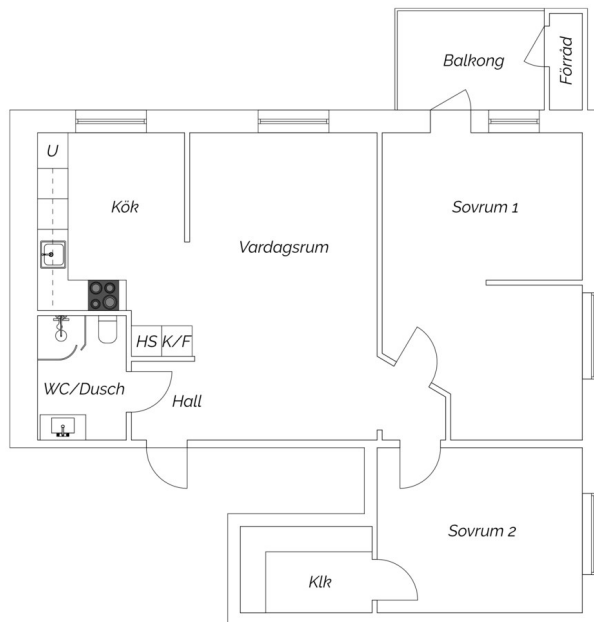
I dagsläget är det ingen kö med det är få lediga parkeringsplatser med motorvärmarrutttag (2024-11-28).

#### **TV OCH BREDBAND:**

Kabel-TV från ComHems grundutbud ingår i månadsavgiften Kollektivavtal med Telenor/Bredbandsbolaget ang. bredband och telefoni, kostnaden för bredbandet ingår i månadsavgiften.

# 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. 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 (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](http://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](http://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](mailto:mail@erikolsson.se)