

STÄLLVERKSVÄGEN 3

KARLSHAMN



Erik Olsson



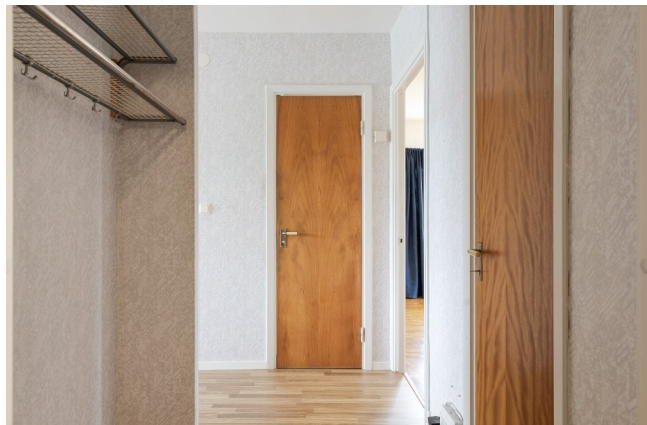
KARLSHAMN

Välkommen till
Ställverksvägen 3 ?
ett bekvämt boende
med potential!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Solig, inglasad balkong i söderläge, perfekt för avkoppling året runt
Låg månadsavgift där värme, vatten, bredband och TV ingår
Välskött förening med gym, bibliotek, gästlägenhet och hobbyverkstäder
Lugnt och grönt läge med innergård, boulebana och grillplats

VÄLKOMMEN TILL STÄLLVERKSVÄGEN 3

Nu finns chansen att förvärva en trivsamtrea med stor, inglasad balkong i soligt söderläge ? perfekt belägen mot föreningens grönskande innergård. Lägenheten erbjuder en utmärkt grund att skapa ditt drömhjem på, med visst behov av uppdatering av kök och vissa ytskikt. Golven har nyligen fått nytt enhetligt laminatgolv. Badrummet är helkaklat med klinkergolv och renoverades i samband med föreningens stambyte.

Här bor du med låg månadsavgift där mycket ingår ? värme, vatten, bredband (100/100) och kabel-TV (via Telia). Boendet passar dig som söker ett lugnt och omtyckt område med bekvämt gångavstånd till centrum, skolor, förskola och kommunikationer.

Föreningen är mycket välskött och erbjuder gemensamma faciliteter som gym, samlingslokal, övernattningslägenhet, verkstadslokal (med viss utrustning för hemmasnickaren, trä och metallverkstad), boulebana och grillplats. Innergården är en grön oas där både barn och vuxna trivs.

Varmt välkommen att boka tid för visning.

För mer information är du välkommen att kontakta ansvarig mäklare Martin Florén på tel. 072 962 14 24



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Martin Florén

072-962 14 24
martin.floren@erikolsson.se

Erik Olsson

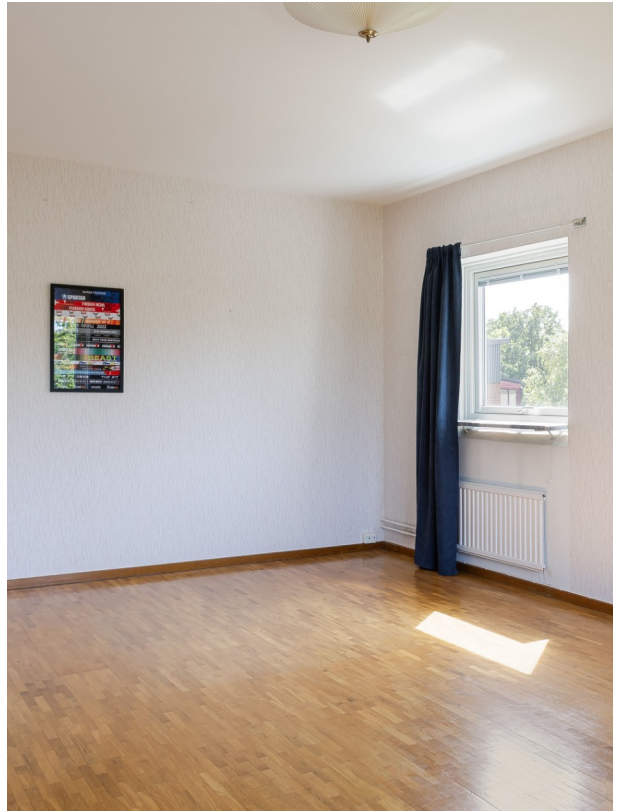


BOSTADEN

ADRESS:	Ställverksvägen 3, 37439 KARLSHAMN
STORLEK:	75,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 100 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 714 kr/mån I avgiften ingår bostadsrättstillägg, värme, vatten, internet och kabel-TV
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 069 kr/år (el: 3 540 kr/år, försäkring: 1 529 kr/år) Föreningen har ett gemensamt elavtal via Karlshamn Energi. Varje lägenhet har en egen elmätare som läses av månadsvis, och kostnaden debiteras löpande baserat på den faktiska förbrukningen.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	211209001-0040
LÄGENHETSNR SKV:	1202
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,30341 %, andel av årsavgift 1,30341 %
BOSTADENS INDIREKTA	176 766 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.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen BRF Karlshamnshus 9















ALLMÄN BESKRIVNING

Välkommen in i en rymlig och ljus trea med genomtänkt planlösning och goda förvaringsmöjligheter. Bostaden präglas av ett enhetligt laminatgolv i samtliga rum (förutom badrummet), vilket ger ett lugnt och sammanhållet intryck.

HALL & INRE HALL/ALLRUM

Redan i hallen möts du av ett generöst utrymme med plats för ytterkläder och skor. Vidare in i bostaden finns ett allrum ? perfekt som matplats eller extra sällskapsyta ? med anslutning till såväl kök, sovrum som den stora inglasade balkongen. I anslutning finns också en praktisk walk-in-closet/ klädkammare.

VARDAGSRUM

Ljust och luftigt vardagsrum med fönster mot grönska. Här finns gott om plats för både soffgrupp och tv-möbel. Rummet har en naturlig kontakt med både hall och det större sovrummet.

KÖK

Köket är i originalutförande och här finns gott om förvaringsutrymme bakom målade köksluckor. Utrustningen består av ugn med spisplattor, spisfläkt, diskmaskin samt kombinerat kyl/frys. Plats finns för matbord vid fönstret.

SOVRUM 1 & 2

Bostaden erbjuder två bra sovrum ? båda med garderober och plats för säng och övrig möblering. Det större sovrummet har även direkt tillgång till klädkammaren. Båda rummen har ett lugnt läge mot föreningens gårdsmiljö.

BADRUM

Badrummet är helkaklat i tidlös stil och renoverades i samband med föreningens stambyte (2001). Här finns väggmonterad toalett, handfat, badkar samt en toppmatad tvättmaskin.

BALKONG

Från allrummet nås den rymliga och inglasade

balkongen i soligt söderläge ? ett perfekt extrarum vår, sommar och höst med utsikt över innergården.

FÖRENING:	Riksbyggen BRF Karlshamnshus 9
BYGGÅR:	1963
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	86
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 058 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 882 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-01-28
ENERGIKLASS:	F
ENERGIPRESTANDA:	156 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	I denna omtyckta och välförvalta bostadsrättsförening ? Riksbyggen BRF Karlshamnshus nr 9 ? har man genom åren investerat klokt i fastigheterna. Bland annat har föreningen satsat på solceller och fiber, genomfört stambyte, förbättrat utemiljöerna, bytt fönster och sett över dräneringen. Här bor man med tillgång till en rad uppskattade faciliteter såsom gym, bibliotek, samlingslokal, övernattningsslägenhet, verkstadslokal (med viss utrustning för hemmasnickaren, trä och metallverkstad), boulebana och grillplats? allt omgärdat av en trivsamt innergård. I byggnaden finns dessutom både gemensamt tvättstuga, källarförråd och matkällare, vilket bidrar till en praktisk och bekväm vardag. Läget är dessutom svårslaget ? med gångavstånd till både järnvägsstationen och centrala Karlshamn, samtidigt som naturen finns precis runt hörnet.
RENOVERINGAR:	Stambyte 2001 Fönsterbyte 2004 Entrédörrar 2007 Fjärrvärmeväxlar 2009 Elsanering 2009 Lägenhetsdörrar 2010 Balkonger, inglasade 2013 Fiberinstallation av Karlshamns Energi 2015 Solceller 2015 Belysning utomhus och trapphus 2017 Avloppsspölning 2017 Ny uteplats på innergården 2017 Avgasning av radiatorvatten 2017 Dagvatten, dränering, plattsättning 2018-2019 Asfaltering, målning p-platser 2019 Nya stuprör 2019 Relining 2021
PARKERING:	65 parkeringsplatser, separat kö.

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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 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 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 frågar 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen 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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen 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. Mäklarfirmen 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 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.

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

Erik Olsson

Blekingegatan 1 37157 Karlskrona mail@erikolsson.se