

SKOGHALL

LUNSERUDSVÄGEN 12E



Erik Olsson

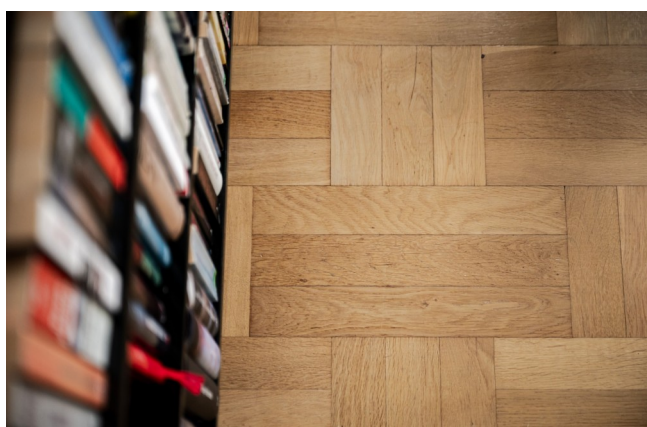


Gaveltrea med bra
avgift nära
Lillängshamnen.
Inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Inglasad balkong
Gratis parkeringsplats
Våning 3 av 3
Låg månadsavgift

VÄLKOMMEN TILL LUNSERUDSVÄGEN 12E

Välkomna till Lunserudsvägen 12E - en trivsamt och välplanerad trerummare i gott skick, där det bara är att flytta in och börja trivas!

Här erbjuds en ljus och lättmöblerad lägenhet med en genomtänkt planlösning. Lägenheten är dessutom belägen på gaveln vilket ger ett extra fönster och fantastiskt ljusinsläpp i vardagsrummet. Köket är funktionellt och fint, där den ljusa bänkskivan går ton i ton med ljusa luckorna - perfekt för vardagens matlagning. Vardagsrummet är generöst tilltaget och bjuder in till sociala stunder med direkt access till den inglasade balkongen som blir ett härligt extrarum. Lägenheten rymmer två rogivande sovrum och ett fräscht duschrum med egen tvättmaskin för extra bekvämlighet. Till detta kommer ett praktiskt förråd på vinden, och i husets källare finns både cykelförråd och tvättstuga. En stor fördel med detta boende är den låga månadsavgiften, vilket ger en sund boendeekonomi - särskilt attraktivt för en trerummare! Området är lugnt och omttyckt med närhet till det mesta: skolor, matbutiker och service finns inom bekvämt räckhåll, samtidigt som ni har naturen och Vänerens strandlinje alldeles nära. Här finns fina promenadstråk och badplatser.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Julia Jonasson

070-629 65 73
julia.jonasson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lunserudsvägen 12E, 66331 Skoghall
STORLEK:	64 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 195 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 374 kr/mån I månadsavgiften ingår kostnad för värme och vatten, kabel-tv samt ett obligatoriskt balkongtillägg på 410 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 390 kr/år (el: 1 596 kr/år, försäkring: 794 kr/år) Angiven driftskostnad är för 1 personen hushåll ingår hushållsel ca 5 648 kr/år samt hemförsäkring ca 1 706 kr/år. Driftskostnader kan variera beroende på familjesammansättning och levnadssätt. Kostnaden för el är beräknad med ett snittpris om 2,6 kr/ kWh.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	199
LÄGENHETSNR SKV:	1201
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,4511 %, andel av årsavgift 0,4511 %
BOSTADENS INDIREKTA	303 929 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:	Brf Lunna i Skoghall
NUVARANDE ÄGARE:	Susanne Lindesvik













HALL

Laminatgolv och målade väggar. Bra klädförvaring ges i två stora dubbelgarderober.

KÖK

Laminatgolv med målade väggar. Ljusa köksluckor med kakel ovanför bänkskivan. Den maskinella utrusningen består av ugn, mikro, induktionshäll, spisfläkt samt halv kyl och frys. Här får ni plats med en matgrupp.

SOVRUM 1

Laminatgolv och målade väggar, här ges plats för en dubbelsäng om 180 cm. Klädförvaring ges i en praktsikt inbyggd garderob till väster. Fönster vetter mot norr.

VARDAGSRUM

Här från ni gott om plats med en större soffgrupp och tillhörande möbler. Vita väggar och parkettgolv. Härifrån nås den inglasade balkongen i underbart söderläge. Rummet har fönster i två vädersträck.

SOVRUM 2

Laminatgolv och ljusa, här ges utrymme för en säng med tillhörande möbler, skrivbort och hylla om så önskas. Fönster vetter mot norr.

BADRUUM

Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat, badrumsskåp med spegel, dusch och en toppmatad tvättmaskin.



FÖRENING:	Brf Lunna i Skoghall
BYGGÅR:	1956
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Självdrag
ANTAL LÄGENHETER:	248
ANTAL LOKALER:	14
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-06-26
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Lunna i Skoghall. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 248 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 14 hyresrättslokaler. Föreningen registrerades 1954. Till föreningen hör adresserna: Tallvägen 12 A-C, Mellanvägen 1 A-C, 2 A-C, 3 A-C, Lunserudsvägen 10 A-E, 12 A-E, Prästgårdsvägen 13 A-E. I föreningen finns en övernattningslägenhet att hyra till en kostnad om 100kr/natt, cykelförråd, matkällarförråd samt hobbyrum. Lägenhetsförråden är belägna på vinden. Föreningen har även ett gym beläget på Lunserudsvägen 12 som är fritt att använda för medlemmar. Det finns fyra tvättstugor inom Lunna, två stycken per innergård. Varje tvättstuga består av två tvättmaskiner, torktumlare samt separata torkrum med avfuktare. Samtliga belägna på källarplan. På innergårdarna finns två trevliga lekplatser med gungor, klätterhus, rutschkanor och sandlådor. På gårdarna står även inbjudande bänkar och en stor grillplats för att kunna umgås med familj och vänner, eller bara sitta och njuta i solen. Nu finns inga planerade avgiftshöjningar (2025-04-28). 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 2025-04-28.
RENOVERINGAR:	En större renovering med bland annat fasadbyte och fönster utfördes på slutet av 80-talet. 2004-2005: Stambyte, alla badrum totalrenoverades med nytt kakel, klinkers och nytt porslin. 2008: Alla trapphus renoverades och lägenheterna fick nya lägenhetsdörrar. 2010/2011: Alla lägenheter fick nya ombyggda och inglasade balkonger. 2016: Bastec, Zeparofilter samt installation vacuumavgasare för

fjärrvärme.

2018: Relining avloppsrör under källargolv. Utemiljö och parkering.

2019: Relining avloppsrör under källargolv på Lunserudsvägen 10 A-B Prästgårdsvägen 13 A-E samt Mellanvägen 3 A-C.

2020-2022: Takbyte, relining helt klart.

2022-2024: FTX installerats i samtliga lägenheter.

Planerade renoveringar:

Inga större underhållsåtgärder under 2025-2026. Möjligen kommer några målningsjobb ske i fastigheten.

Gratis parkering finns, med möjlighet för upp till tre parkeringstillstånd per lägenhet (två ordinarie samt ett besökstillstånd). Totalt 156 parkeringsplatser, varav 5 st har el-bilsladdare. För att få en sådan kontaktar boende förvaltaren. Vid framtida behov kommer flera laddare sättas upp.

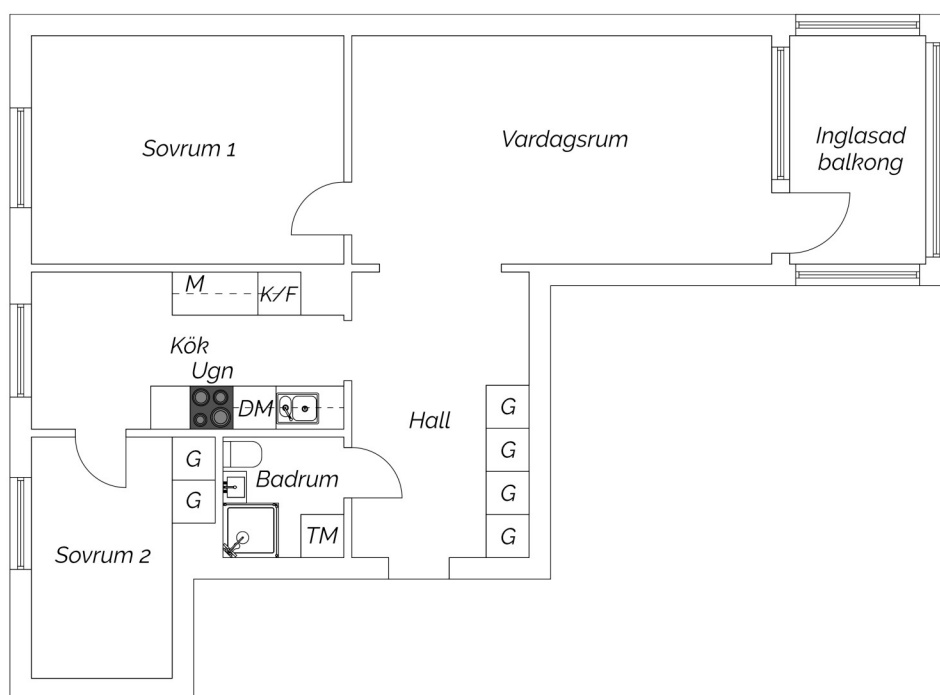
Garage finns att hyra, med separat kö. I dagsläget står det ca 28 personer i kö, per 2025-04-28.

Tv via Tele2 och Internet via Telenor.

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Bevisat
bäst betalt
17 år i rad

Enkelt

*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 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.

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

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