

STENHAGSGATAN 8D

VÅXNÄS



Erik Olsson



VÅXNÄS

Väl disponerad trea
med inglasad
balkong i soligt
västerläge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Direkt inflyttningsklar
TV & bredband ingår i avgiften
Tvättmaskin
Praktiska klädkammare

VÄLKOMMEN TILL STENHAGSGATAN 8D

Nu har vi nöjet att presentera denna välskötta och genomgående ljusa trerummare! Lägenhetens 73,5 m² fördelas på ett trevligt vardagsrum, som förlängs av bostadens inglasade balkong där man sitta och njuta långt in på hösten. På balkongen finns det plats för loungemöbler och detta blir den naturliga platsen för umgänge med familj och vänner. Vidare finns två rymliga sovrum varav den ena har en klädkammare i direkt anslutning, ett praktiskt kök som har plats för ett mindre matbord samt duschrum med egen tvättmaskin som underlättar i vardagen. Dessutom ingår bredband 250/250 MB, fast telefoni via Bredbandsbolaget samt kabel-TV basutbud med ComHem i månadsavgiften. Här bor ni i en stabil förening med många faciliteter såsom övernattningslägenhet, gym och fritidslokal. Här bor ni med omedelbar närhet till Våxnäs centrum med matbutiker, restauranger, lekplatser och annan service. Goda kommunikationer med buss till city och Bergvik köpcentrum, dit ni även tar er på en cykeltur. I området finns pizzeria & restauranger. Varmt välkomna att kontakta ansvarig mäklare Joakim vid intresse!

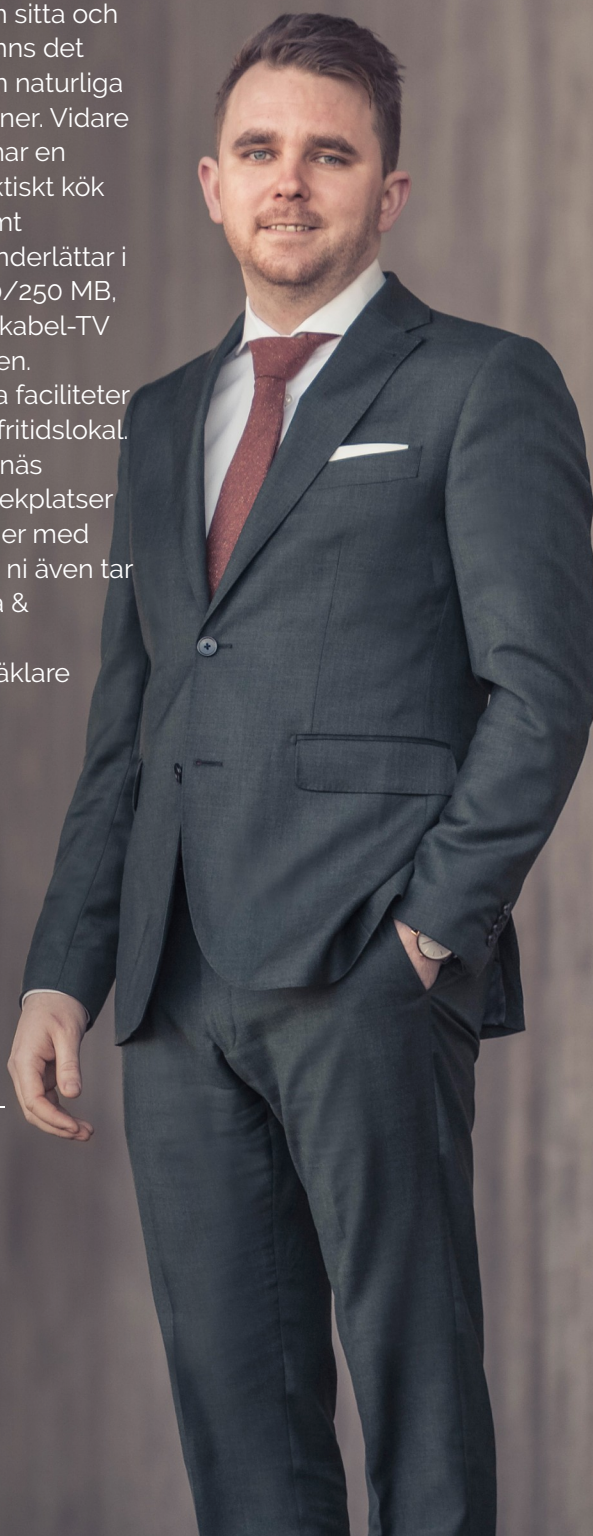


ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Fastberg

070-961 96 32
joakim.fastberg@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Stenhagsgatan 8D, 65344 KARLSTAD
STORLEK:	73,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	980 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 840 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, bostadsrättstillägg, bredband, kabel-TV, fast telefoni samt ett obligatoriskt balkongtillägg om 161 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 5 400 kr/år (el: 900 kr/år, va: 2 100 kr/år, försäkring: 2 400 kr/år) Angiven driftkostnad för 3 personers hushåll (1 vuxna + 2 barn). Driftkostnader kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	65
LÄGENHETSNR SKV:	1303
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5926 %
BOSTADENS INDIREKTA	122 797 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. 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 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Stocken i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Anna Emma Mirelle Ramberg













HALL

Laminatgolv och ljust målade väggar. I hallen finns det plats för att hänga av sig ytterkläder och skor, både i en klädkammare samt två garderober.

KÖK

Grått laminatgolv och ljust målade väggar. Köksinredningen går i vitt med släta köksluckor och ljusgrått kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggd mikro samt ugn, kyl- och frys samt integrerad diskmaskin (45 cm). I köket finns det plats för ett mindre matbord.

VARDAGSRUM

Laminatgolv och ljust målade väggar. Här finns det gott om plats för en soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås den inglasade balkongen i västerläge med plats för loungemöbler.

SOVRUM 1

Laminatgolv och målade väggar. Här finns det plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang samt förvaringsmöbel.

SOVRUM 2

Laminatgolv och målade väggar. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang. I anslutning till sovrummet finns en praktiskt klädkammare. (Akustikpanelen ingår ej i köpet)

BADRUN

Ljus våtrumsmatta och ljust kaklade väggar. Här finns wc, handfat med kommod, spegelskåp, dusch, handdukstork samt en kombinerad tvättmaskin/torktumlare.

FÖRRÅD

Ett källarförråd tillhör lägenheten.

RENOVERINGAR

2022 Målat om kök, vardagsrum, hall och båda sovrummen.

2023 Målat golvet i badrummet.

FÖRENING:	HSB Brf Stocken i Karlstad
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Fastigheten disponeras med tomträtt och en förhandling har precis skett angående tomträttsavgälden, vilket medförde en höjning av avgiften med 1% under 2021.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	180
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-01-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Stocken i Karlstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av totalt 180 bostadsrätter och 13 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Hagalundsvägen 36, 38 samt Stenhagsgatan 4 ,6, 8 och 10. Fastigheten disponeras med tomträtt. 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. År 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. Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill. Gemensamma utrymmen i föreningen utgörs av gästrum för övernattnig och en fritidslokal för mindre sammankomster och fester. I anslutning till lokalen finns även här möjlighet till gästövernattnig. I fastigheten finns även ett gym med löpband, crosstrainer, skivstånger, roddmaskin m.m. En hobbyhörna med arbetsbänk för mindre snickeriarbeten och målning finns att tillgå. Tvättstugan är belägen i markplan på Stenhagsgatan 4a och är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Cykelförråd finns även i markplan. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://www.egrannar.se/brfstocken 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

RENOVERINGAR:

Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2024-04-09.

1995/1996- Stambyte

2011- Byte av tak

2012- Utbyggnad och inglasning av balkonger

2012- Relining avlopp i mark och dagvatten

2012- Nya elinstallationer i lägenheter

2012- Nya värmekulvertar

2014- Nya garageportar och jordfelsbrytare

2015- Nytt passagesystem och bokningssystem

2017- Byte plåtfasader

2020/2021- Installerat nya ventilationskanaler på taket, installerat varmluftsåtervinning samt installerat solceller på taken.

2022- Utbyte av mätare för varmvatten o el pågår. Upprustning av utemiljö och tvättstugor planeras som det närmaste underhållet.

Planerade underhåll: Renovering av tvättstugorna och ny maskinpark planeras komma igång under 2024. Den har dragit ut på tiden av olika anledningar men förhoppningen är att den kan genomföras under 2024.

Föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

PARKERING:

Föreningen har 140 parkeringsplatser varav 115 med motorvärmare.

Dessa hyrs ut till en kostnad av 238 kr/mån för plats med motorvärmare och 135 kr/mån utan. Ingen kö i dagsläget, de som köper en ny bostadsrätt i föreningen får möjlighet till en p-plats direkt.

Laddstationer finns med i föreningens framtida planering.

Det finns 53 garageplatser och dessa hyrs ut enligt ett separat kösystem och idag är det cirka 29 personer i kö och en kötid på cirka 7 år. Storleken varierar på garagen, varför ingen fast månadsavgift kan anges.

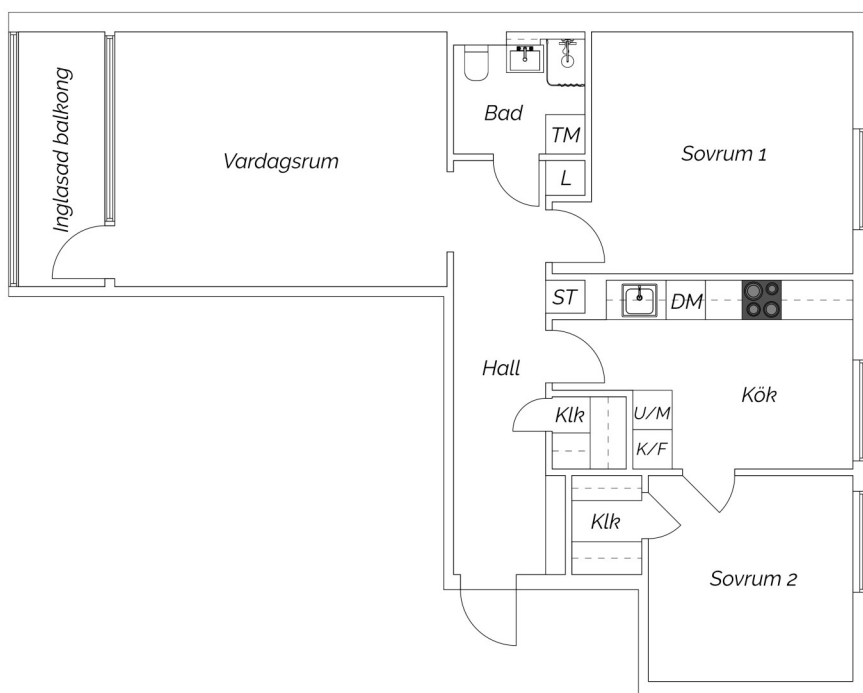
Det finns idag tillgång till ett mopedrum på Hagalundsvägen 36/38, som hyrs ut kostnadsfritt.

Det finns 6 gästparkeringar.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten har 250/250 MB bredband och fast telefoni via Bredbandsbolaget. Kabel-TV basutbud med ComHem. Allt inkluderat i månadsavgiften.

PLANRITNING



Erik Olsson

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

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 (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. Uppfylls 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 mäkla-

ren 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 marknadsförelsen. 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 M.M.

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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

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 BOSTADSRÄTTEN 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 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.

Erik Olsson

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