PRÄSTGÅRDSVÄGEN 11C

SKOGHALL





SKOGHALL

Väldisponerad tvåa i toppskick med inglasad balkong!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Modernt renoverat kök med hög standard
Jordnära kulörval
Inglasad balkong
Helkaklat duschrum med tvättmaskin

VÄLKOMMEN TILL PRÄSTGÅRDSVÄGEN 11C

Nu har vi nöjet att presentera en mycket välplanerad tvåa på Prästgårdsvägen 11C i Skoghall, en lägenhet i toppskick och med omsorgsfulla materialval. Köket från 2023 är nyrenoverat med moderna linjer, jordnära kulörer, påkostade vitvaror och en mörkt marmorerad bänkskiva som elegant samspelar med kökets svarta detaljer.
Planlösningen bjuder in till umgänge där vardagsrummet har fin rymd och naturlig anslutning till den inglasade balkongen. Balkongen fungerar som ett extra rum stora delar av året och rymmer både soffgrupp och matplats för långa frukostar, kvällsmiddagar eller stilla stunder i rogivande miljö.
Vidare finns ett rymligt och rofyllt sovrum samt ett helkaklat duschrum med vägghängd WC och egen tvättmaskin som förenklar vardagen. Förvaringen är väl tilltagen med tillhörande källarförråd och som extra plus ingår parkering i avgiften.
Här bor du nära naturen med grönska och skog runt knuten, samtidigt som service finns på bekvämt gångavstånd. I Skoghall centrum väntar mataffär, apotek, skolor, förskolor och idrottsplats. En kort promenad genom skogen tar dig till Lillängsviken med badplatser, promenadslinga och Lillängshamnens fiskrökeri.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Makrygiannis

073-305 37 35
alexander.makrygiannis@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Prästgårdsvägen 11C, 663 32 Skoghall
STORLEK:	62 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 832 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg och parkeringsplats. Obligatoriskt tillägg om 250 kr för kabel-TV och bredband tillkommer. Totalt 5 082 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 3 772 kr/år (el: 2 000 kr/år, försäkring: 1 772 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18
LÄGENHETSNR SKV:	1203
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,5248 %, andel av årsavgift 0,5248 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	177 992 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2025-11-04. 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 Bergåsen i Skoghall
NUVARANDE ÄGARE:	Ali Gholami
















diskl













PRÄSTGÅRDSVÄGEN 11C





RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i en rymlig skjutdörrsgarderob.

KÖK
Laminatgolv och målade väggar. Släta köksluckor med mörkt marmorerad bänkskiva som forsätter upp som stänkskydd på väggen. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsmikro- och ugn, integrerad diskmaskin samt kyl- och frys.

VARDAGSRUM+BALKONG
Laminatgolv och målade väggar. Härifrån nås den inglasade balkongen.

SOVRUM
Laminatgolv och målade väggar med vägglister. Bra klädförvaring ges i två inbyggda garderober.

WC/DUSCHRUM
Klinkergolv och kaklade väggar. Här finns vägghängd WC, handfat med kommod, spegelskåp, takdusch med glasvägg samt tvättmaskin.

ÖVRIGT
Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR
Mellan 2023-2025 har lägenheten renoverats med nya golv, nya lister och nya dörrar. Väggar och tak är ommålade. I slutet av 2023 byttes köket ut.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Bergåsen i Skoghall
BYGGÅR:	1968
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	171
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-05-29
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	107 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Bergåsen. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 171 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns en bostadsrättslokal på 68 m2 samt två hyreslokaler på 42 m2, vilka är sammanslagna till en föreningslokal på 110 m2. Lokalerna används av föreningen som möteslokal och vicevärdskontor. Lokalen hyrs även ut till medlemmarna. Föreningen registrerades 1965. Till föreningen hör adresserna: Prästgårdsvägen 1-5-9 A-C, 3-7-11 A-D. Föreningen köpte fastigheten 1967. 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. I föreningen finns en övernattningslägenhet med fyra bäddar som medlemmarna kan hyra för 250 kr/dygn eller 1 250 kr/vecka. Medlemmarna har även tillgång till ett gym samt ett rum med massagestol för 40 kr/månad. Föreningen har även en samlingslokal med plats för 40 personer som medlemmarna kan hyra för 500 kr/dygn eller 250 kr/dag. Till samtliga lägenheter hör ett källarförråd. I föreningen finns 6 stycken vanliga tvättstugor (en i varje huslänga) samt en grov-tvättstuga för mattor. I föreningen finns en gemensam innergård med utemöbler och grill. Föreningen anordnar två städdagar per år där de som vill är med och rustar upp inför kommande säsong. Föreningen håller informationsmöte för nyinflyttade 4 ggr/år. "Bergåsen-bladet" delas ut var tredje månad till boende innehållande information från styrelsen, ansvarsområden, "på

gång" osv.
Föreningen höjde avgiften med 3% inför 2026. Föreningen har inga andra planerade avgiftsförändringar i dagsläget.
För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://www.hsb.se/varmland/brf/bergasen/om-bergasen/
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 2026-02-06.

RENOVERINGAR:

2010 - Fönsterbyte, fasadrenovering samt utbyggnad och inglasning av balkongerna.
2015 - Takbyte.
2016 - Nya lägenhetsdörrar samt målning i alla trapphus.
2020 - 2021 Stambyte. I samband med stambytet har man även bytt ut elsystemen i lägenheterna.
2024 - Sophantering färdigställt (biologiskt matavfall mm)

Pågående underhåll: Digital elavläsning är under arbete, markanslutning/nedre del av stuprör byts ut, fortsatt uppfräschning av de tvättstugor som har behov samt eventuell punktvis asfaltering.
Planerade underhåll:
~ 2026 Föreningen planerar att asfaltera och bredda parkeringarna. Därefter ska eventuellt innergården asfalteras.
Laddstolpar planeras att installeras, datum är inte bestämt men under diskussion.
Installation av solceller ligger med i underhållsplanen men när det ska ske är inte fastställd i dagsläget, per 2026-02-06.

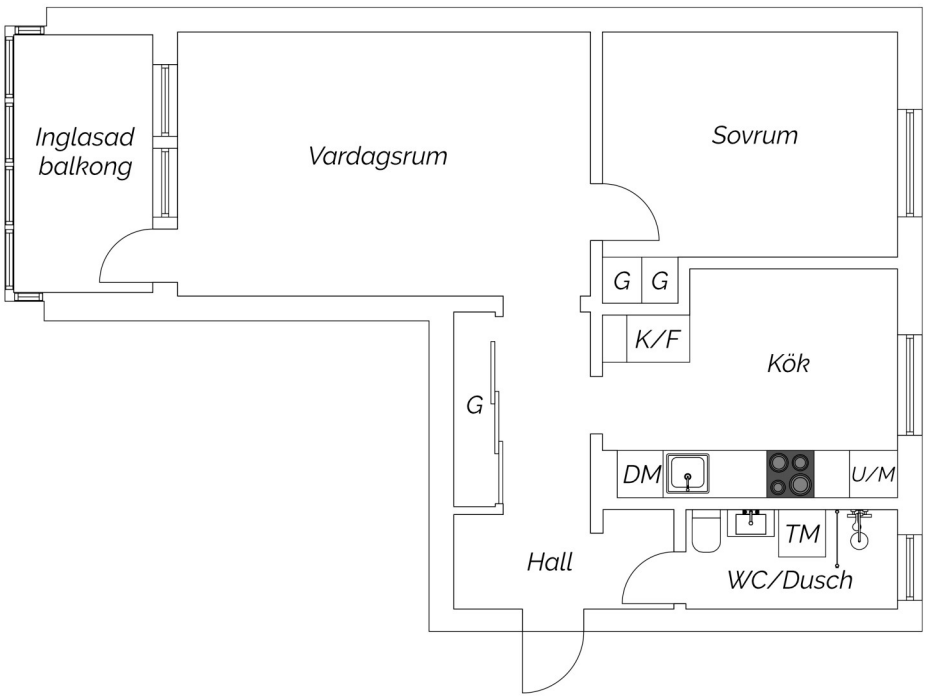
PARKERING:

Föreningen har 205 st bilplatser varav 171 st med motorvärmare till medlemmarna och resterande 33 st används till besökande samt tillfällig uppställning.
Om extra parkeringsplats önskas kostar det 110 kr/mån att hyra. Separat kö.
Det går att ladda el-bil via elstolparna, efter konvertering och mot en avgift.

TV OCH BREDBAND:

Alla lägenheter är utrustade med bredband via Telenor. Abonnemang tecknas och betalas av lägenhetsinnehavaren i samband med månadsavgiften.

PLANRITNING



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



erikolsson.se/nn

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 (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.

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 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 mäklarföretag 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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 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