SANDBÄCKSGATAN 17B

KLARA





KLARA

Sekelskiftesfyra i en av Klaras vackraste fastigheter

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Anrik byggnad
Tillfälle som sällan kommer åter
Utsikt mot älven
Slående takhöjd

VÄLKOMMEN TILL SANDBÄCKSGATAN 17B

Ställer ni höga krav på ert boende? Ta då vara på detta unika tillfälle! Erik Olsson Fastighetsförmedling har fått den stora äran att förmedla denna praktfulla lägenhet belägen högst upp i huset. Här erbjuds en fantastisk sekelskiftesvåning om hela 121+10 m² fördelat på fyra rum och kök varav tre sovrum. Nya vitvaror under 2024, vackra stuckaturer och vägglister samt en underbar takhöjd!

Ni välkomnas in i hallen med gott om förvaring i flera garderober och in till höger finner ni det stilrena och välutrustade köket med plats för matbord. Innanför köket finns ett sovrum med ett loft där ni kan skapa en mysig sitthörna samtidigt som nu njuter av utsikten över kvarterets takåsar. Vidare nås ett andra sovrum, innan ni tar er till vardagsrummet och slutligen bostadens master bedroom. Till sist erbjuds ett badrum med kombinerad tvättmaskin och torktumlare som förenklar i vardagen. Hiss finns i fastigheten och i BRF Björken 2 bor ni i en välskött och stabil förening. Omtyckta Klara präglas av vackra byggnader, fina parker och Klarälven med fina promenadstråk som löper längs stadsdelen. En kort promenad bort ligger centrumkärnan.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Jakob Fors

073-359 18 44
jakob.fors@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Sandbäcksgatan 17B, 653 40 Karlstad
STORLEK:	121 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	4 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	3 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 129 kr/mån I avgiften ingår vatten. Obligatorisk tillägg för Digital TV och Fiber 250/250 från Telia. Totalt 6 279 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 15 884 kr/år (uppvärmning: 13 000 kr/år, försäkring: 2 884 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 4 personer (2 vuxna+2 barn). Uppvärmning inkluderar hushållsel. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18
LÄGENHETSNR SKV:	1402
ANDELSTAL:	Andel i förening 6,85 %, andel av årsavgift 6,11 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	573 118 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 2026-05-19. 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:	4 av 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Björken 2
NUVARANDE ÄGARE:	Linda Eliasson, Rickard Brolin














SAMSUNG




SMA
Jennie Wall
MORBERG


SAMSUNG
Electrolux
ECO
AUTO








GUITARS UNLIMITED
GARCIA











RUMSBESKRIVNING

HALL
Målat parkettgolv och målade väggar med bröstpanel och tapet ovan. Klädförvaring ges i fyra garderober.

VARDAGSRUM
Målat parkettgolv och målade väggar med stuckaturer och lister.

KÖK
Målat parkettgolvoch målade väggar. Profilerade köksluckor med stänkskydd ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av ugn med spishäll, spisfläkt, diskmaskin samt kyl- och frys i fullhöjd.

SOVRUM 1
Målat parkettgolvoch målade väggar.
Klädförvaring ges i tre platsbyggda garderober.

SOVRUM 2
Målat parkettgolv och målade väggar.

SOVRUM 3
Målat parkettgolv och målade väggar med stuckaturer och lister. Klädförvaring ges i två platsbyggda garderober.

BADRUM
Plastmatta på golv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat, takdusch samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare.

RENOVERINGAR
2024: Samtliga vitvaror är bytta. Tillbyggnad av sovrum 3. Flexit FTX-ventilationssystem med värmeåtervinning är bytt.
2024/2025: Tapetserat om, målat och och satt upp platsbyggda stuckaturer.

AREA
Enligt säljarens information finns 10 kvm biyta.

ÖVRIGT
Till lägenheten hör ett källarförråd.

FTX-ventilation och flera av lamporna går att styra via en app.

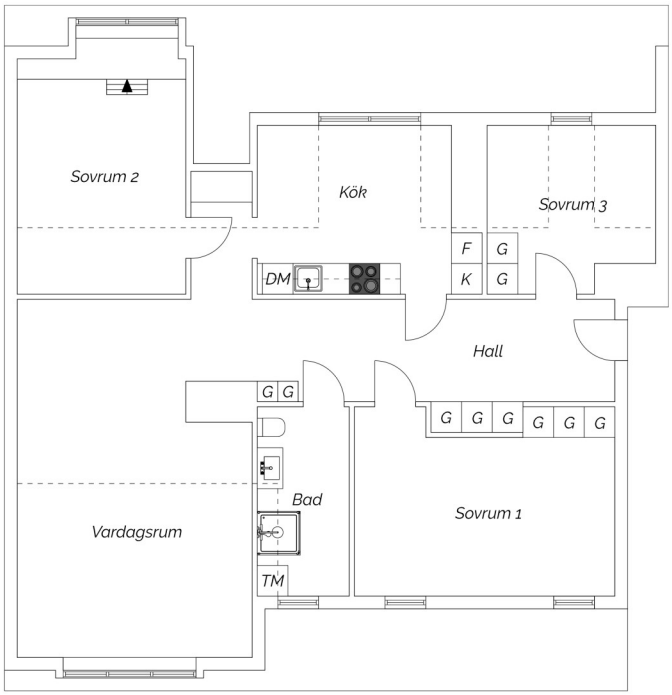
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Björken 2
BYGGÅR:	1903-1905
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Direkt El
VENTILATION:	Egen FTX-ventilation
ANTAL LÄGENHETER:	23
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 000 kr (betalas av Säljare)
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-04
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	122 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Björken 2. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 23 lägenheter. Föreningen registrerades 1983. Till föreningen hör adresserna Sandbäcksgatan 17A-D. Fastigheten består av gatuhus (entré A och B) samt tillbyggnad (entré C) och gårdshus (entré D). Föreningen äger marken. Gemensam tvättstuga samt en mysig gemensam innergård finns. Lägenhetsförråden är belägna i källaren. Föreningens medlemmar sköter tillsammans städning av trapphusen. Föreningen har ett hobbyrum där medlemmarna kan låna verktyg, snickra eller måla. Det finns även ett cykelförråd. Föreningen kommer höja avgiften med 5% inför årsskiftet 2027/2028. Per 2026-07-16. 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 2026-07-16.
RENOVERINGAR:	1980-talet: Rotrenovering utfördes av tidigare ägare. 1990-91: Två vindslägenheter byggdes. 1998: På gatuhuset gjordes fasadrenovering och balkongreparationer. Därefter har samtliga trapphus och tvättstugan renoverats och ommålats, skorstenar har renoverats och spolning av avloppsstammar har utförts. 2007: Takomläggning på hus C och värmekabelinstallation i takrännor och stuprör. 2008: Hissreparationer, bla byttes linor och reglersystem. Gallergrind monterades i portalen ut mot Sandbäcksgatan. Byte av nyckelsystem i hela fastigheten. 2009: Målningsarbeten på gatuhusets yttertak enligt underhållsplan. Renovering och utbyte av vissa delar av avloppssystemet.

2010: Underhållsmålning av balkonger och byte av tvättmaskin.
2011: Fönstermålning ut mot Sandbäcksgatan. Under året genomförde kommunen ett omfattande ombyggnadsarbete av Sandbäcksgatan. I samband därmed utbyttes alla ledningar i gatan såsom fjärrvärme, avlopp, vatten m.m.
2012: Vissa reparationer har gjorts på taket mot Sandbäcksgatan. Ett staket har uppförts mot granntomten i söder. Samtidigt gjordes rabatten iordning och det planterades
ett par träd och buskar. Sotning har genomförts av samtliga godkända kakelugnar
2013: Fönstermålning mot innergården på hus A, B och C. Diverse fasadreparationer utfördes mot Sandbäcksgatan.
2014: Nytt sopkärlsskåp.
2015: Ny anläggning för dagvattenseparation, utbyte av samtliga avloppsledningar och brunnar på innergården och i portalen ut mot gatan. Grundmurarna tätades och isolerades och dräneringsledningar lades utefter källarväggarna. All befintlig ytbeläggning togs bort och ny beläggning i form av svart asfalt och gatsten har utförts. Nya tidstypiska utelampor har monterats. Tre uteplatser har färdigställts med möbler och växter. Nytt cykelgarage har byggts.
2016: Renovering av takplåtar och fasad runt frontespisar, renovering av takurnor och takplåtar i anslutning till dessa konstruktioner har genomförts. Med anledning av fastighetens dokumenterade arkitektoniska och estetiska värden har arbetet utförts i samverkan med sakkunnig i byggnadsvård från Värmlands Museum.
2017: Målning av fönster i gårdshuset 17D. Målning och reparation av trädetaljer på balkonger i gatufastigheten 17 B. Källardörrar till förråd och pannrum har målats. Även en vatten utkastare har monterats. Sotning av kakelugnar och kanaler har utförts, samt takstege monterats.
2018: Ny fläkt/ventilation installerades i gårdshuset 17D. Nya kod-dosor har installerats till portarna. Plåtar och skorsten har reparerats i hus 17C.
2019: Hiss i hus 17 B har renoverats. Åtta balkonger mot innergården har uppförts till de medlemmar som var intresserade. Tak har satts upp över portarna i 17 C och D. Skorstenar i 17 B och C har reparerats pga skador efter storm.
2020: Fönstren på 17 C och de fönster i 17 B och A som vetter mot innergården har målats om. Laddstolpar för elbilar har uppförts. Reparation och plåtinklädsel av urnfundament på tak 17 B har genomförts.
2021: OVK besiktning har genomförts. Nytt vattenlås i källaren. Gavel till D-huset har lagats och putsats.

	2022. Målat om fönster i 17B mot Sandbäcksgatan. Reparation av umfundament på taket. 2023: Renoverat och byggt om pannrum med nya kärl. Ommålning av tak på 17D. 2024: Nytt plåttak på huvudbyggnads 17 A-B som vetter ut mot Sandbäcksgatan. Planerade renoveringar/underhåll: Löpande underhåll, inga större planerade renoveringar är planerade i dagsläget. Information från ordförande 2026-07-16.
PARKERING:	Föreningen förfogar över 9 parkeringsplatser. Kostnad att hyra dessa är 360 kr/månad. Laddstation för elbil finns. I dagsläget är det 13 st som står i kö till parkeringsplatserna (2026-03-03).
TV OCH BREDBAND:	Digital-TV och Fiber 250/250.

PLANRITNING



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

UNDERHAND



Din drömbostad är redan till salu. Du ser den bara inte än.

Man kan stå i kö med alla andra, eller så kan man skapa en sökprofil på **erikolsson.se/underhand** och se alla bostäder innan de når öppna marknaden. Vad väljer du? Skapa ditt konto nu och få tillgång till alla bostäder som är till salu Underhand direkt.

erikolsson.se/underhand

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