EDSGATEVÄGEN 73H

EDSGATAN





EDSGATAN

Magisk trea med vackert kök och tidsenliga detaljer

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Vackert kök med rymlig köksö
Balkong i söderläge
Tilltagen takhöjd på ca 2,5m
Relax med bastu & badtunna i huset

VÄLKOMMEN TILL EDSGATEVÄGEN 73H

Det är med största nöjet vi nu kan presentera Edsgatevägen 73H och denna otroliga lägenhet! Lägenheten har ett genomgående fint ljusinsläpp och är modernt inredd med en takhöjd på ca 2,5 m! Här finns vackra tidsenliga detaljer bevarade som visar upp dess historia som en före detta lada, det märks inte minst på att väggar och tak är försedda med robusta timmerbjälkar. Detta ger bostaden en vacker kontrast mellan det moderna och klassiska. Lägenheten erbjuder en öppen och social planlösning som verkligen bjuder in till umgänge med familj och vänner. De stora ytorna vid vardagsrum och kök blir den naturliga knytespunkten, och kring köksön finns det gott om plats så att alla kan vara delaktiga i matlagningen. När ni känner för att ta er ut till den härliga balkongen når ni den från vardagsrummet och härute kan ni njuta av dagens alla soltimmar. Vidare finns två sovrum i bra storlek samt ett stilrent, helkaklat badrum med egen tvättmaskin och torktumlare.
På Edsgatan bor ni ett lugnt och barnvänligt naturområde. Här finns flera lekplatser, förskolor, nya Stockfallets skola från förskoleklass till 6 och fritidsaktiviteter inom bekväm närhet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Amanda Nilsson

076-050 00 17
amanda.nilsson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Edsgatevägen 73H, 65457 KARLSTAD
STORLEK:	96 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	8 579 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning samt Sappa TV.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 17 276 kr/år (el: 11 684 kr/år, försäkring: 1 668 kr/år, övrigt: 3 924 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 3 personer (1 vuxen+2 barn). Kostnaden för el är beräknad på ett snitt om 190 öre/ Kwh samt en fast del om ca 4 116 kr (Ellevio) samt en fast del om ca 2 200 kr (Fortum). Övrigt avser kostnaden för fiber. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	17
ANDELSTAL:	Andel i förening 4,23 %, andel av årsavgift 4,23 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 335 910 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. 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:	2 av 3
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Edsgatan i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Annica Sääker












All is pretty.
Andy Warhol






Miele





RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv och målade väggar. Inbyggda garderober med stort förvaringsutrymme för plats för ytterkläder och skor.

KÖK
Trestavigt parkettgolv i mörk, matt kulör och målade väggar. Ljusa skåpsluckor med mycket plats till förvaring. Stort vitrinskåp och köksö med social planlösning. Utrymme för matplats under de karaktäristiska bjälkarna. Den maskinella utrusningen består av spishäll, inbyggnadsugn och mikro, integrerad diskmaskin samt kyl och frys. Alla vitvaror är från Miele.

VARDAGSRUM
Målade väggar och trestavigt parkettgolv i mörk, matt kulör. Vackra timmerbjälkar sträcker sig över väggar och tak. Här finns det gott om plats för soffgrupp med tillhörande möblemang. Härifrån nås bostadens balkong i söderläge med utsikt över park och grönområden. På balkongen finns plats för sittgrupp.

SOVRUM 1
Trestavigt parkettgolv i mörk, matt kulör och målade väggar. Här finns plats för en dubbelsäng med tillhörande möblemang. Stora skjutdörrsgarderober ger bra klädförvaring.

SOVRUM 2
Trestavigt parkettgolv i mörk, matt kulör och målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang samt förvaringsmöbel.

BADRUM
Stilrent, helkaklat badrum med klinkergolv. Här finns WC, handfat med kommod, badkar, dusch och handdukstork. I badrummet finns en tvättstation med tvättmaskin och torktumlare från Miele under arbetsbänk med diskho samt förvaringsskåp.

FÖRRÅD
Till lägenheten för ett förråd i separat byggnad.

RENOVERING
2022 Byte av golv, isolering och reglar utfördes för att täta och slutligen få ett slutbesked från kommunen. Ljudklass C. I samband med renoveringen målades alla ytskikt om samt bänkskivan i badrummet byttes ut. 2016 Vitrinskåp i köket byggdes samt överskåpen i badrummet sattes upp.

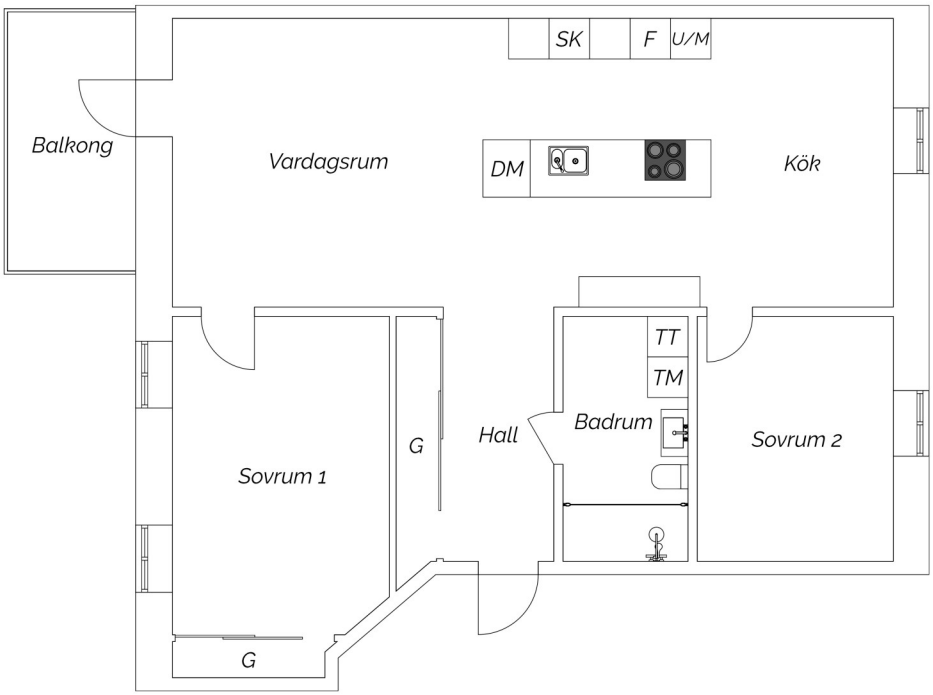
FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Edsgatan i Karlstad
BYGGÅR:	1939
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Markvärmepump (el) och ved
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	21
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-06-20
ENERGIKLASS:	C
ENERGIPRESTANDA:	62 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Edsgatan i Karlstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och bildades 2010. I föreningen finns 21 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna: Edsgatevägen 73A-73H, Edsgatevägen 73J-73N, Edsgatevägen 73P-73T samt Edsgatevägen 77 A-C. Föreningen äger fastigheten. Mark i anslutning till bostadsrätterna ägs av föreningen men får nyttjas och skötas av respektive innehavare. Man ansvarar själv för skötsel som bostadsrättsinnehavare för altan, grönytor etc. i anslutning till bostadsrätten. Även ekonomiska åtaganden kring detta ligger på innehavarens ansvar och inte föreningen. Gemensam gästlägenhet, 1 rOk och relaxavdelning med bastu och vedeldad badtunna finns i huset. Förråd finns i separat byggnad bredvid carport. I dagsläget finns inga planerade/beslutade avgiftsförändringar. Föreningen förvaltas ekonomiskt av Vänerförvaltning. Informationen ovan är tagen 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 2025-01-15.
RENOVERINGAR:	Ombyggnationen blev färdigställd under våren 2023 och utfördes av PEAB. Föreningen har fått ett godkänt slutbesked efter möte med kommunen 2023-02-15 (Information tagen från Årsredovisningen 2022). 2024 - Mossbekämpning av tak. Sopsortering infördes. Kontroll av solcellsanläggningar. Planerade underhåll: Målning av loftgång, plattsättning samt del av fasadmålning.
PARKERING:	13 parkeringsplatser med eluttag. Går att hyra för 250 kr/mån. 15 carportplatser med eluttag. Går att hyra för 450 kr/mån. 1 handikapplats samt 5 gästparkeringar.

För p-plats och carport separat kösystem. I dagsläget ingen kö för varken p-plats eller carportplats (2025-01-15).

TV OCH BREDBAND: Tv-basutbud från Sappa ingår. Bredband via Karlstad stadsnät tecknas separat.

PLANRITNING



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


Erik Olsson
Vår styrka
sitter i
detaljerna

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