SKÅRE

SOLDATTORPET 27



Erik Olsson



SKÅRE

Villakänsla i populära Skåre!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Villakänsla med trädgård
Fint kök och duschrum
Uteplats under tak
Praktisk klädkammare

VÄLKOMMEN TILL SOLDATTORPET 27

På trevliga Soldattorpet presenterar vi denna fina marklägenhet om 78 kvadratmeter. På framsidan välkomnas ni av en stenlagd uteplats med plats för möblemang där ni kan njuta av en härlig stund i solen.
I bostaden kommer ni in i den ljusa hallen som erbjuder gott om förvaringsmöjligheter i en rymlig klädkammare. Till höger hittar ni det modernt renoverade köket som ger plats för matbord och i anslutning till köket finns tvättstugan. Rakt fram från hallen hittar ni det luftiga vardagsrummet som tack vare fönster på två väggar präglas av ett helt underbart ljusinsläpp. Härifrån går ni ut till er härliga uteplats under tak med trädgården i anslutning, vilket skapar ett avskilt och rogivande läge. Vidare finns två sovrum och ett fräscht duschrum. En stor fördel är att en garageplats följer lägenheten och ingår i avgiften.
I föreningen finns en gemensamhetslokal som kan bokas vid fester eller för övernattning för långväga gäster. Här finns även en bastu som föreningens medlemmar kostnadsfritt får disponera. På Soldattorpet bor ni i ett lugnt och mysigt område med närhet till vacker natur, Bryngfjordens skidbacke och 18-håls golfbana.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Robert Boström

070-723 44 54
robert.bostrom@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Soldattorpet 27, 653 50 Karlstad
STORLEK:	78 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Parhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	5 278 kr/mån Månadsavgiften inkluderar garageplats, TV grundutbud, digital-tv och bredband 1000/1000 från Sappa samt bostadsrättstillägg. De boende tecknar egna avtal för värme, vatten, el och bredband.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 39 410 kr/år (el: 26 258 kr/år, va: 10 895 kr/år, försäkring: 2 257 kr/år) El inkluderar även uppvärmning. Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	26
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,1526 %, andel av årsavgift 1,1526 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	493 052 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 2026-07-22. 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:	1 av 1
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Soldattorpet
NUVARANDE ÄGARE:	Björn Andrén, Viktoria Andrén








ALL ABOUT YVES














TOYS
Hedda









RUMSBESKRIVNING

HALL+KLK
Klinkergolv som övergår till parkettgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i en anslutande klädkammare.

KÖK
Parkettgolv och målade väggar. Vita, profilerade köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av ugn med induktionshäll, spisfläkt, inbyggd mikro, diskmaskin samt kyl- och frys.

VARDAGSRUM+UTEPLATS
Ekparkettgolv och målade väggar. Härifrån nås uteplatsen under tak och trädgården på baksidan.

SOVRUM 1
Laminatgolv och tapetserade väggar, varav en mönstrad fondvägg. Bra förvaring ges i tre garderober.

SOVRUM 2
Parkettgolv och tapetserade väggar, varav en mönstrad fondvägg. Klädförvaring ges i en garderob.

WC/DUSCH
Plastmatta på golv och målad plastmatta på vägg. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp samt duschkabin med takdusch.

TVÄTTSTUGA
Plastmatta på golv och våtrumstapet på väggarna. Här finns tvättmaskin, torktumlare, tvättho samt väggskåp.

ÖVRIGT
Ett fristående förråd finns enligt allmän nyttjanderätt till bostaden.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Soldattorpet
BYGGÅR:	1987
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Nej, föreningens fastighet upplåts med tomträtt. Föreningen har ett tomträttsavtal som gäller för tiden 2023-01-01 - 2027-12-31 Avgälden är 396 436 kr/år. Inga planer på omförhandling av avgälden per 2026-07-10.
UPPVÄRMNING:	El (luftburen) och värmepump- luft/luft (el)
VENTILATION:	Mekanisk, typ FTX
ANTAL LÄGENHETER:	76
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2021-05-19
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	148 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	BRF Soldattorpet. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen registrerades 1986. I föreningen finns 76 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen hör adresserna Soldattorpet 1-89. 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. Området sköts gemensamt av de boende gällande gräsklippning, snöröjning och allmän trädgårdsskötsel. Föreningen äger en minitraktor, snöslunga samt viss utrustning för trädgårdskötsel som går att låna. Info från föreningen gällande tomt i anslutning till bostadsrätterna: Nyttjanderätt, finns inga nyttjanderättsavtal. Mindre åtgärder får göras på tomterna utan föreningens godkännande, ex trädäck eller staket runt tomten. Bygglov krävs som vanligt då det behövs. Större åtgärder kräver föreningens godkännande. Ej tillåtet att glasa in altanen på framsidan då föreningen vill hålla byggnaderna enhetliga. Samtliga åtgärder bekostas och underhålls själv av innehavare så som, trall, inglasning, kanalplasttak osv. Man klipper själv den del man nyttjar av tomten. Föreningen anordnar två städdagar per år, en på hösten och en på våren. Minst en person per hushåll förväntas delta på dessa. I mitten av Soldattorpet ligger föreningslokalen Blå Huset som kan bokas för kalas, fester eller för övernattning för långväga gäster. Kostnaden är 100-200 kr/dygn. I Blå Huset finns även en

bastu som kan bokas och användas utan kostnad av föreningens medlemmar.
Föreningen har två lekplatser på området.
En höjning kommer ske under hösten 2026 på någon procent (2026-07-10).
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 2026-07-10.

RENOVERINGAR:

2007-2008: Målning av byggnader och garage.
2009-2010: Anslutning till Karlstads Stadsnät.
2010-2011: Dränering.
2011-2012: Renovering av Blå Huset.
2013-2014: Byte av garageportar, nya ventiler, genomgång/ åtgärdat grunder.
2016-2017: Byte värmeväxlare och spiskåpor. Fasaderna besiktigades.
2019: Takbyte.
2021: Renoverat och byggt nya lekplatser.
2022: Ommålning utvändigt av föreningens hus. Installerat 30 st elbilsladdare i garagen.
2023: Byte av varmvattenberedare, 6 st.
2024: Byte av skåp och köksluckor i Kvartershuset.
Kommande underhåll:
Byte pågår för närvarande av fönster och dörrar. 2026-07-10. Lån för detta är redan klart.

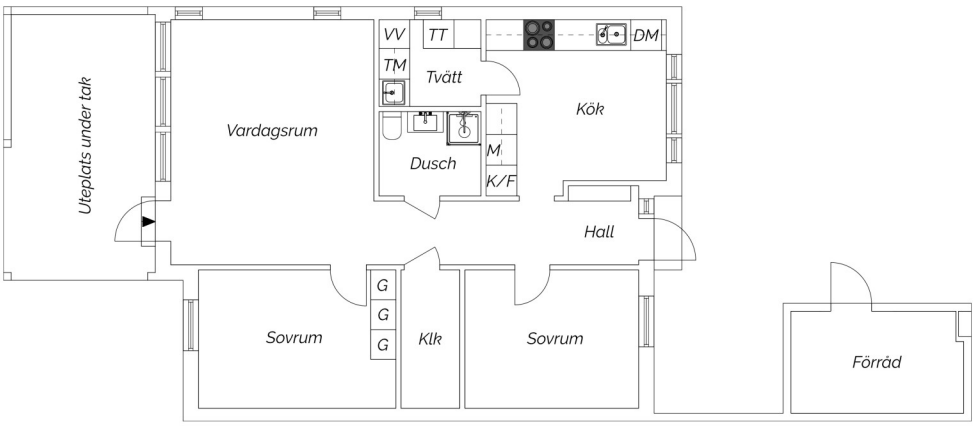
PARKERING:

Garageplats följer lägenheten och ingår i månadsavgiften.
Elbilsladdare finns installerad i vissa garage och avgift utgår om den aktiveras, en fast del om 126 kr/ mån samt det man förbrukar.
Separat kö till utomhusparkering 100 kr/månad.
Separat kö till utomhusparkering med motorvärmare 200 kr/ månad.
8 personer står i kö till parkeringsplatserna per 2026-07-10.
Finns det ingen laddare i garaget som tillhör lägenheten och behov finns installerar föreningen en.

TV OCH BREDBAND:

En mediabox finns installerad i varje lägenhet. Denna gör det möjligt att ansluta sig till Karlstads Stadsnät för internet, TV och telefoni.
TV: Sappas grundutbud ingår i månadsavgiften.
Internet: Fiber via Karlstad Stadsnät. Tjänsteutbud finns på: https://portal.karlstadsnat.se/internet-privat/
Från 2026-03-01 kommer digital-tv och bredband 1000/1000 från Sappa att ingå i månadsavgiften för de boende.

PLANRITNING



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



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