

GRUVGÅNGEN 67

GRUVLYCKAN



Erik Olsson



GRUVLYCKAN

Ljus och hemtrevlig
trea med
naturskönt läge

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Bra planlösning
Praktiskt kök
Balkong
Helkaklat badrum med kombinerad tvätt/torkmaskin

VÄLKOMMEN TILL GRUVGÅNGEN 67

På Gruvgången 67 förmedlar vi nu denna trevliga trerummare med ljusa ytskikt och gott om förvaring. Här bor ni i en optimalt planerad lägenhet med genomgående fint ljusinsläpp. Lägenheten är väl omhändertagen och här finns det ett arbetsvänligt genomgångskök med plats för matbord. Ifrån köket nås lägenhetens ena sovrum med garderober och utgång till balkongen. Vidare finns ett rymligt och ljust vardagsrum där bostadens andra sovrum nås ifrån, samt ett helkaklat duschrum med egen kombinerad tvätt/torkmaskin.

Gruvlyckan är ett naturnära område beläget mellan centrumkärnan och Bergviks köpcentrum med komplett serviceutbud. Goda busskommunikationer och cykelvägar åt båda håll, från Stora Torget går direktbuss till universitet. I området finns pizzeria och butiker.

Välkommen att höra av er till ansvarig mäklare Joakim vid intresse!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Fastberg

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Gruvgången 67, 65343 KARLSTAD
STORLEK:	74 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTYP:	Bostadsrätt
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
MÅNADSAVGIFT:	3 623 kr/mån Månadsavgiften innefattar vatten, uppvärmning och Telez basutbud. Utöver månadsavgift tillkommer avgift för bredband (125kr) och hushållsel.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 778 kr/år (el: 6 000 kr/år, försäkring: 3 778 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	169
LÄGENHETSNR SKV:	0169
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,51198 %, andel av årsavgift 0,51 %
BOSTADENS INDIREKTA	30 159 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:	2 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Järnet
NUVARANDE ÄGARE:	Frida Sjöborg, Tommy Le













HALL

Laminat och målade väggar. Här finns plats att hänga av sig ytterkläder och skor.

VARDAGSRUM

Parkettgolv och målade väggar. Här finns plats för soffgrupp med tillhörande möblemang.

KÖK

Laminatgolv och målade väggar. Stilrent kök med profilerade köksluckor och vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, ugn, mikro, integrerad diskmaskin samt kyl- och frys. I köket finns plats för matbord.

SOVRUM 1

Laminatgolv målade väggar. Här finns plats för dubbelsäng med tillhörande möblemang. Klädförvaring ges i två garderober. Härifrån nås balkongen med plats för möblemang.

SOVRUM 2

Laminatgolv och målade väggar. Idag används rummet som hemmakontor med plats för två skrivbord med tillhörande möblemang.

DUSCHRUM

Helkaklat duschrum med WC, handfat, spegelskåp, dusch samt kombinerad tvätt/torkmaskin.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RENOVERINGAR

2023 Ny kombitvättmaskin. 2022 Ny diskmaskin.
2020 Ny frys.



FÖRENING:	Brf Järnet
BYGGÅR:	1964
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningens fastighet disponeras med tomträtt.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	204
ANTAL LOKALER:	35
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-02-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	124 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Järnet. Föreningen består av 204 lägenheter samt 35 uthyrningslokaler (förråd). Föreningen bildades 1961. Föreningen består av två byggnader och hit hör adresserna Gruvgången 27-53 och 55-85. Föreningens fastigheter disponeras med tomträtt. Gemensamma utrymmen i föreningen utgörs av tvättstugor, mangelrum, barnvagnsrum, cykelrum, gym, hobbyrum, samlingslokal med pentry samt ett möblerat gästrum för uthyrning. Tvättstugan är belägen i källaren vid ingång 43 och 73. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare , två torkskåp, mangel och diskbänk. Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill. Finns även lekplats. Föreningen kommer att höja avgiften 2025 med ca 7-9% pga ny tomträttsavgäld från Karlstad kommun. Den tidigare avgiften har varit samma från 2005. 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 2024-08-08.
RENOVERINGAR:	2002/2010- Renovering av badrum och stambyte. 2004/2005- Fönsterbyte. 2007- Värmesystem. 2007/2016- Tvättstugor. 2013/2014- Dagvattensystem. 2014- Skalskydd. 2016- Skärmtak och belysning i entréer. 2017- Byte av alla ljuskällor till LED. 2018- Målning av trapphus. 2019- Omläggning av tak, byte av takfotsplåt, takluckor,

hängrännor och stuprör. Montering av gångbryggor och snörasskydd på taken. Förebyggande spolning av köksavlopp.

2020- Målning av källare

2021- Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, källare och till barnvagnsrum. OVK, målning av återvinningshus och spolning av samtliga avloppsstammar. Nytt bokningssystem för tvättstugor och gym har installerats.

Föreningen har en underhållsplan som är upprättad 2004 och som senast är uppdaterad i november 2022. Inga större underhåll är planerade i närtid, per 2024-08-08.

PARKERING:

Det finns totalt 179 parkeringsplatser varav 8 av dessa är gästparkeringar. 128 av platserna är försedda med motorvärmare som kan styras från dator och telefon. Parkering hyrs separat, alla är garanterade en plats.

12 platser för laddning av elbilar har monterats, men om behöver blir större för elbils-laddning så har föreningen möjlighet att installera flera laddare.

Kostnad för plats utan motorvärmare: 110 kr/mån.

Kostnad för plats med motorvärmare: 150 kr/mån.

Kostnad för plats med elbild-laddare: 190 kr/mån+den el som används för laddning.

En gång om året läser föreningen av elen för de som använder motorvärmare och debiterar efter vad de faktiskt har förbrukat.

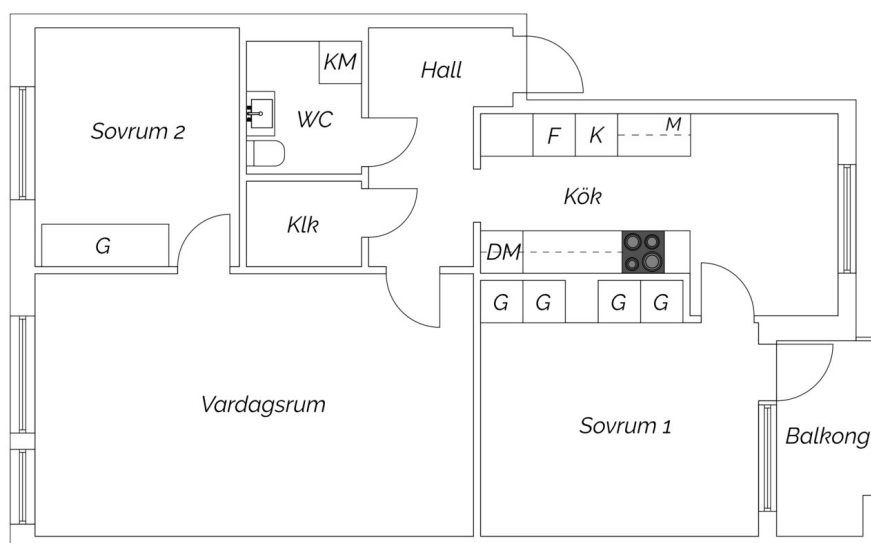
Ingen kö till parkeringarna i dagsläget, per 2024-08-08.

För uthyrning finns 12 uppställningsplatser för motorcyklar i ett låst utrymme under tak.

TV OCH BREDBAND:

Tele2 TV basutbud. Bredband 250/50 Mbit/s.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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. Mäklarföretaget 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