VÄXNÄS

STENHAGSGATAN 10C





VÅXNÄS

Välskött boende med inglasad balkong och närhet till centrum

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Generösa sällskapsytor
Inglasad balkong
Praktisk vardagskomfort
TV & bredband ingår i avgiften

VÄLKOMMEN TILL STENHAGSGATAN 10C

Välkommen till denna välplanerade trea på Våxnäs, ett hem som erbjuder gott om plats för både vardag och umgänge. Bostaden präglas av fina ljusförhållanden, rymliga rum och en funktionell planlösning som skapar en behaglig känsla genom hela lägenheten.
Här möts du av ett luftigt vardagsrum, två bra sovrum, ett praktiskt kök med plats för matgrupp samt badrum med egen tvättmaskin som förenklar vardagen. Från bostaden nås den inglasade balkongen, en uppskattad extrayta som kan nyttjas under stora delar av året.
På Våxnäs bor du i ett omtyckt och etablerat område med närhet till både service, matbutiker, skolor och goda kommunikationer. Karlstads centrum nås enkelt med cykel, buss eller bil, samtidigt som fina grönområden och promenadstråk finns i närområdet.
Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Alexander!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Alexander Makrygiannis

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Stenhagsgatan 10C, 653 44 Karlstad
STORLEK:	73,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 095 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 833 kr/mån Värme, bostadsrättstillägg, bredband, kabel-TV och fast telefoni ingår i avgiften. Balkongtillägg på 161 kr ingår. Bostadsrättsinnehavaren får betala för el och varmvatten genom separata avgifter på månadsavin.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 7 706 kr/år (el: 4 200 kr/år, va: 1 800 kr/år, försäkring: 1 706 kr/år) Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	6
LÄGENHETSNR SKV:	1101
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,563 %, andel av årsavgift 0,563 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	75 786 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	HSB Brf Stocken i Karlstad
NUVARANDE ÄGARE:	Ali Alexander Mokdad, Nour Yazbek, Ramzi Mokdad, Åsa Mokdad





STENHAGSGATAN 10C























STENHAGSGATAN 10C





RUMSBESKRIVNING

HALL
Laminatgolv och tapetserade väggar. Här finns en klädkammare, samt två garderober för förvaring.

KÖK
Laminatgolv och tapetserade väggar. Vita köksluckor med stänkskydd ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spis, spisfläkt, ugn, diskmaskin samt kyl och frys.

VARDAGSRUM + INGLASAD BALKONG
Parkettgolv och tapetserade väggar. Härifrån nås den inglasade balkongen.

SOVRUM 1
Plastmatta och målade väggar med en tapetserad fondvägg.

SOVRUM 2
Plastmatta och tapetserade väggar. Praktisk förvaring i en klädkammare.

WC/DUSCHRUM
Plastmatta med kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, takdusch med duschkabin samt tvättmaskin.

RENOVERINGAR
2026
Ny kyl och frys, ny köksfläkt samt ny diskmaskin. Duschväggar i badrum, ny toalettstol, tvättställsskåp och spegelskåp.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	HSB Brf Stocken i Karlstad
BYGGÅR:	1962
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Fastigheten disponeras med tomträtt och en förhandling har precis skett angående tomträttsavgälden, vilket medförde en höjning av avgiften med 1% under 2021.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	180
ANTAL LOKALER:	13
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2018-01-12
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	116 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	HSB Brf Stocken i Karlstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen består av totalt 180 bostadsrätter och 13 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Hagalundsvägen 36, 38 samt Stenhagsgatan 4 ,6, 8 och 10. Fastigheten disponeras med tomträtt. 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. Föreningen har en gemensam innergård med utemöbler och grill. Gemensamma utrymmen i föreningen utgörs av gästrum för övernattning och en fritidslokal för mindre sammankomster och fester. I anslutning till lokalen finns även här möjlighet till gästövernattning. I fastigheten finns även ett gym med löpband, crosstrainer, skivstänger, roddmaskin m.m. En hobbyhörna med arbetsbänk för mindre snickeriarbeten och målning finns att tillgå. Tvättstugan är belägen i markplan på Stenhagsgatan 4a och är utrustad med två tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp. Cykelförråd finns även i markplan. Föreningen har inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2026-03-13. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://www.egrannar.se/brfstocken 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 2026-03-13.

RENOVERINGAR:

1995/1996- Stambyte
2011- Byte av tak
2012- Utbyggnad och inglasning av balkonger
2012- Relining avlopp i mark och dagvatten
2012- Nya elinstallationer i lägenheter
2012- Nya värmekulvertar
2014- Nya garageportar och jordfelsbrytare
2015- Nytt passagesystem och bokningssystem
2017- Byte plåtfasader
2020/2021- Installerat nya ventilationskanaler på taket, installerat varmluftsåtervinning samt installerat solceller på taken.
2022- Utbyte av mätare för varmvatten o el pågår. Upprustning av utemiljö och tvättstugor planeras som det närmaste underhållet.
2024- Renovering av tvättstugor.
Planerade underhåll:
Inga större planerade underhåll men föreningen har en 40-årig underhållsplan som uppdateras årligen och underhåll görs kontinuerligt efter den, per 2026-03-13.

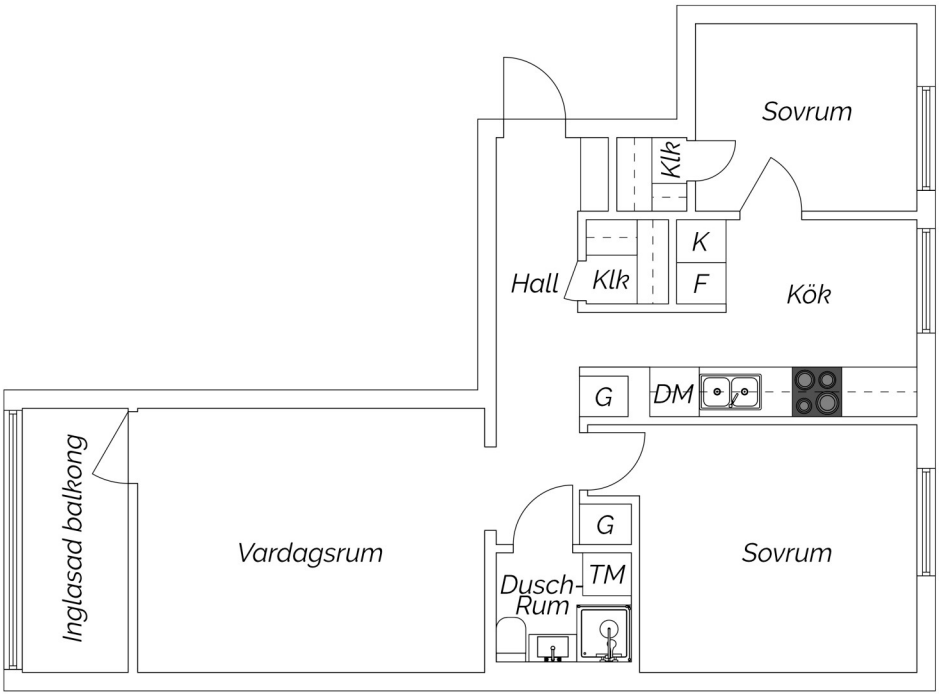
PARKERING:

Föreningen har 140 parkeringsplatser varav 115 med motorvärmare.
Dessa hyrs ut till en kostnad av 250 kr/mån för plats med motorvärmare och 142 kr/mån utan. Ingen regelbunden kö till parkeringsplatserna utan det brukar oftast kunna ges vid tillträdet eller inom max tre månader. Ansökan sker hos Vice-värden.
Laddstationer finns med i föreningens framtida planering.
Det finns 53 garageplatser och dessa hyrs ut enligt ett separat kösystem och idag är det cirka 36 personer i kö och en kötid på cirka 7-10 år. Storleken varierar på garagen, varför ingen fast månadsavgift kan anges.
Det finns idag tillgång till ett mopedrum på Hagalundsvägen 36/38, som man får ställa sig i mån av plats efter anvisning av vicevärden.
Det finns 6 gästparkeringar.

TV OCH BREDBAND:

Fastigheten har 250/250 MB bredband och fast telefoni via Bredbandsbolaget. Kabel-TV basutbud med Tele2. Allt inkluderat i månadsavgiften.

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