

# Lantligt beläget med stor tomt

---

KARLSTAD FÅGELVIKS-BERG 6:2



**LUDVIG  CO**

# Lantligt beläget med stor tomt

KARLSTAD FÅGELVIKS-BERG 6:2



Lantligt belägen villa strax utanför Skattkärr i 1 ½ plan med källare och stor tomt. Bostadshuset är bra iordning med 4 sovrum, vardagsrum, kök, badrum och källare. Uppvärmning sker via pelletspanna. Eget vatten och avlopp. Stor skogstomt med möjlighet till mindre djurhållning. Skolbussen stannar utanför huset!

Utgångspris: 2 950 000 SEK



**Susanne Tranberg**  
Fastighetsmäklare

054-177410  
susanne.tranberg@ludvigfast.se



**Karlstad**  
Gustav Anders Gata 15 E  
054-17 74 00

**LUDVIG & CO**





Adress:	Fågelviks-Berg 228
Fastighetsbeteckning:	Karlstad Fågelviks-Berg 6:2
Boarea:	93 kvm
Biarea:	70 kvm
Antal rum:	4-5
Tomt:	6 110 kvm
Byggår:	1949



# Beskrivning

## Byggnad

### Byggnadstyp

1 ½ plans villa

### Standardpoäng

32

### Byggår

1949

### Byggnadssätt

Bjälklag: Trä

Fasad: Stående träpanel

Fönster: 3-glasfönster 2003

Grund: Källare

Grundmur: Betong

Utvändiga plåtarbeten: Målad plåt

Stomme: Trä

Takbeklädnad: Tegeltak nytt 2011 med råspont, papp och läkt.

Utvändiga plåtarbeten: Målad plåt

Vatten: Enskilt vatten året om

Avlopp: Enskilt avlopp

### Uppvärmning

Pellets

### Ventilation

Typ: Självdrag

### Radon

Utfördes 2017 utan anmärkning enligt föregående ägare.

### Parkering

Garage i källare.

### Uteplats

Inglasad altan med västligt läge samt en balkong öst.

## Övriga byggnader

Liten lösdrift.

Förråd.

## Utförda renoveringar

Förre ägaren:

Installation av braskasset 2000

Nya 3-glasfönster 2003

Ny el 2005

Nytt kök och vitvaror 2005

Renovering badrum 2005

Entréplan tilläggsisolerad 2008

Ny panel södervägg 2008

Nytt tak 2011

Inglassat uterum 2013

Skorstenshuv 2014

Huset ommålat 2015-16.

Källare renoverad 2016-17

Nuvarande ägare:

Tonårsrum/kontor källare

Klinkergolv med golvvärme (el) och ommålad entréhall 2024

Nytt laminatgolv kök och övre hall 2024.

Målat och tapetserat i samtliga rum förutom nedre sovrummet.

Ny, spishäll, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare.

## Rum

### Hall

Våningsplan Entréplan.

Välkomnande entréhall med grått klinkergolv, golvvärme och ljust målade väggar/bröstpanel. Klinker och golvvärme 2024.

### Kök

Våningsplan Entréplan.

Hemtrevligt kök med utgång till ett inglasat uterum i västerläge. Renoverat med IKEA köksskåp 2005. Kakel ovan bänkskiva i ek. Nytt



laminatgolv inlagt 2024 och ljust målade väggar. Induktionshäll -21, fläkt med rostfri spiskåpa, ugn, kyl & frys från -05 samt diskmaskin från -19.

### Vardagsrum

Våningsplan Entréplan.

Mysigt vardagsrum med utgång till en balkong i österläge. Rummet har en öppen spis med braskassett.

Vackert parkettgolv och mönstrad tapet samt en fondvägg av liggande träpanel.

### Sovrum

Våningsplan Entréplan.

Rymligt sovrums i entréplan med laminatgolv och ljust målade väggar.

### Badrum

Våningsplan Entréplan.

Stort badrum med vitt kakel och grått klinkergolv samt vattenburen golvvärme. Här finns dusch, WC och tvättställ. Förberett för badkar/spabad.

### Sovrum söder

Våningsplan Ovanvåning.

Stort sovrums i söderläge med öppet inock och infälld belysning i takbalkarna. Laminatgolv och målade väggar. Stor skjutdörrsgarderob längs ena väggen och ingång till en rymlig sidvind.

### Sovrum norr

Våningsplan Ovanvåning.

Mysigt sovrums i norr med heltäckningsmatta och målade väggar samt en fondvägg med liggande träpanel. Här finns en garderob samt ingång till en kattvind.

### Hall

Våningsplan Ovanvåning.

Möblerbar hall med nylagt laminatgolv och gråmålade väggar. Här finns plats för en arbetsplats och mindre tv-hörna.

### Tvättstuga

Våningsplan Källare.

Tvättstugan är belägen i källaren och är rymlig med ljusa väggar och målat betonggolv. Här finns tvättmaskin -21 och torktumlare -18.

### Tonårsrum/kontor

Våningsplan Källare.

Nyligen renoverat tonårsrum med egen ingång med kodlås på dörren. Mysig heltäckningsmatta på golvet och ljust målade väggar.

### Garage

Våningsplan Källare.

Mindre garage med plats för en bil.

### Pannrum

Våningsplan Källare.

Pannrum med pelletspanna.

### Förråd

Våningsplan Källare.

I källaren finns även ett pumprum, matkällare och två förrådsrum. Delad kyl/frys i källaren ingår.

## Energideklaration

### Energiprestanda

179 kWh/m<sup>2</sup>/år

### Energiklass

E

### Status

Energideklaration är utförd den 2017-08-21.  
Besiktningsman: Tomas Edqvist Anticimex

## Inteckningar

Inteckningsdatum: 1999-11-10

Belopp: 378 000

Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 1999-11-10  
Belopp: 122 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2000-04-28  
Belopp: 37 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2003-06-04  
Belopp: 30 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2005-01-27  
Belopp: 296 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2005-05-16  
Belopp: 52 500  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2006-05-29  
Belopp: 89 500  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2008-06-12  
Belopp: 96 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2009-05-05  
Belopp: 45 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2010-12-20  
Belopp: 129 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2012-01-24  
Belopp: 250 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Inteckningsdatum: 2017-12-15  
Belopp: 175 000  
Skriftligt pantbrev: Nej

Summa inteckningar: 1 700 000 SEK

## Taxeringsvärde

Taxeringsvärde mark: 404 000 SEK  
Taxeringsvärde byggnad: 950 000 SEK  
Totalt taxeringsvärde är: 1 354 000 SEK  
Taxeringsvärdet är: Fastställt  
Taxeringsår: 2021  
Värdeåret är: 1949.

I detta ingår följande taxeringsvärden:  
Småhusbyggnad: 950 000 kr

## Typkod

220 Småhusenhet, bebyggd

## Rättigheter och belastningar

### Gemensamhetsanläggning

Karlstad Fågelviks-Kärne Ga:1 - VÄG.

## Kostnader

Driftskostnad  
Total driftskostnad: 45 670 SEK/år

I detta ingår följande kostnader:  
El: 15 000 SEK/år  
Vatten och avlopp: 1 650 SEK/år  
Renhållning: 2 800 SEK/år  
Försäkringskostnad: 4 800 SEK/år  
Sotning: 1 700 SEK/år  
Fastighetsskatt/avgift: 8 874 SEK/år  
Stadsnät: 720 SEK/år

Årlig elförbrukning: 8 000 kWh/år  
Antal personer i hushållet: 3 st.

## Boendekalkyl

Välkommen att kontakta ansvarig fastighetsmäklare om du vill ha hjälp med att upprätta en boendekalkyl.

## Nuvarande ägare

Anna Nykvist, Karlstad





Inglasad altan



Kök





Hall/kök



Sovrum entréplan





Badrum



Badrum





Vardagsrum



Balkong öst





Sovrum norr



Sovrum söder





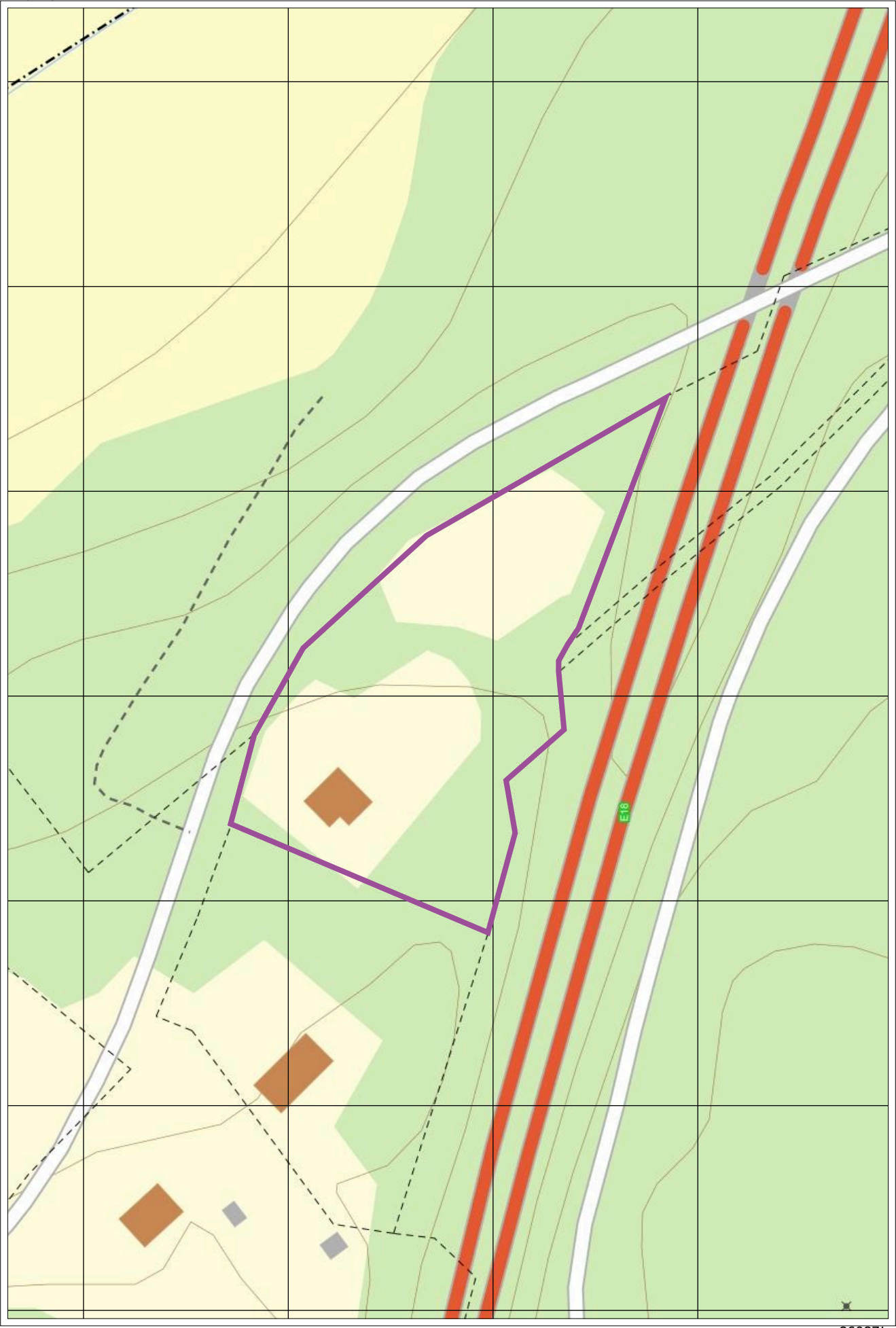
Tonårsrum/kontor



Tvättstuga



428418  
6587296.5



428098

6587081.5

Skala 1:1250 (1 cm i kartan motsvarar 12.5 meter i verkligheten) SWEREF 99 TM

# Budgivningsinformation från Fastighetsmäklarinspektionen

## Bud är inte bindande

Ett bud är normalt inte bindande – inte ens om det lämnas skriftligt. Först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt för fastigheten blir köpet bindande. Innan dess kan både säljaren och köparen ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens skyldigheter vid budgivning

Mäklaren ska ge alla spekulanter tydlig information om hur en eventuell budgivning kommer att gå till och hur de bör lämna sina bud. Mäklaren ska också informera om eventuella krav eller önskemål från säljaren.

Eftersom det är säljaren som avgör om ett bud är intressant eller inte ska mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren. Det gäller även om en spekulant inte har lämnat sitt bud på det sätt som bestämts. Mäklaren ska också vidarebefordra meddelanden från spekulanter om intresse för objektet till säljaren.

Mäklarens skyldigheter gäller till dess att säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt.

## Mäklarens skyldigheter när uppdraget har slutförts

En mäklare är skyldig att upprätta en förteckning över budgivningen med uppgifter om:

- spekulantens namn (alternativt namnet på spekulantens ombud).
- kontaktuppgifter, som kan vara en adress, en e-postadress eller ett telefonnummer.
- budets belopp, tidpunkten för när budet lämnades och eventuella villkor för budet, till exempel villkor om lån eller besiktning.

Mäklaren ska överlämna förteckningen till säljaren och köparen när uppdraget har slutförts. Om uppdraget har slutförts utan att det blivit någon försäljning ska mäklaren ändå överlämna förteckningen till uppdragsgivaren. Detta gäller till exempel om uppdragsavtalet har sagts upp av mäklaren eller av dig som uppdragsgivare.

## Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer – i samråd med mäklaren – hur budgivningen ska gå till. Men säljaren är inte juridiskt bunden av sådana överenskommelser. Därför kan formerna för budgivningen ändras.

Det är säljaren som bestämmer till vem han eller hon vill sälja, när och till vilket pris. Det betyder att säljaren inte behöver sälja till den som har lämnat det högsta budet.

Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som har presenterats i marknadsföringen.

## Budgivningen kan ske på olika sätt

I praktiken finns det två modeller: öppen och sluten budgivning.

Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som löpande redovisar buden till säljaren och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att lägga nya bud.

Vid en sluten budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligt. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Den som har lämnat bud får ingen information om övriga bud.

## Kort om budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud – skriftligt eller muntligt. Budet kan förenas med villkor.

En spekulant kan inte räkna med att få information av mäklaren om hur en budgivning fortskrider.

En spekulant har inte rätt att få uppgifter från mäklaren om vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som har lämnats eller vilka villkor som har diskuterats med andra spekulanter.

Efter försäljningen har en spekulant enbart rätt att få information från mäklaren om att objektet har sålts till någon annan.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](https://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



# Köparinformation

## Allmän information

Fastigheten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsdagen. Vid tillträdet ska fastigheten stämma överens med vad som har avtalats mellan parterna och den får heller inte avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. En säljare är skyldig för dolda fel i tio år efter försäljningen av en fastighet.

## Köparens undersökningsplikt

Köparen bör genomföra en noggrann undersökning av fastigheten, det vill säga uppfylla sin undersökningsplikt. En köpare har en långtgående undersökningsplikt som omfattar alla delar av fastigheten och Ludvig & Co Fastighetsförmedling rekommenderar köpare att anlita en sakkunnig för en noggrann genomgång. Mer om detta samt hur man gör om man upptäcker fel vid en besiktning går att läsa på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

## Fastighetsmäklarens information om fel

Fastighetsmäklaren har inget ansvar för fastighetens skick eller för eventuella fel. Om fastighetsmäklaren har fått vetskap om, sett eller misstänker brister ska mäklaren informera om detta.

## Uppgifter om areal

Fastighetsmäklaren har skyldighet att redovisa de areakäl-  
lor som denne har tillgång till men köparen uppmanas att själv undersöka fastighetens gränser och storleken på eventuella byggnader om detta är av vikt för köparen.

## Budgivning

Om flera spekulanter är intresserade av samma fastighet kan budgivning bli aktuell. Läs mer om hur en budgivning går till samt köparens, säljarens och mäklarens skyldigheter och rättigheter på vår hemsida - [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation). Där finns också information om säljarens rätt att bestämma köpare samt om vilka som får ta del av budgivningsförteckningen etc.

## Information om sidoverksamhet

Om fastigheten annonseras på Hemnet utgår en indirekt ersättning till Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB om 150-1 450 kr beroende på aktuellt annonspris, motsvarande 50 % av annonspriset. För de fall annan sidoverksamhet förekommer i den enskilda förmedlingen informerar mäklaren om det separat.

## Åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsmäklare lyder under lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Därför behöver mäklaren göra en identitetskontroll samt ställa en rad frågor till såväl säljare som köpare bland annat kring finansiering av köpet.

## Mer information

Informationen i denna handling är på intet sätt heltäckande. Läs mer om köparens undersökningsplikt, anlåtande av besiktningsman, areal samt säljarens upplysningsplikt på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation) samt uppgifter om möjlighet till friskrivning och vad som sker vid fastighetsbildning, budgivning samt annan matnyttig information på [ludvigfast.se/koparinformation](http://ludvigfast.se/koparinformation)

För frågor gällande boendekostnadskalkyl, EU-stöd, skattefrågor eller frågor av annan karaktär är du givetvis varmt välkommen att kontakta aktuell fastighetsmäklare för denna fastighet eller någon av våra andra kunniga mäklare. Du är också varmt välkommen att ta kontakt med vårt systerföretag, Ludvig & Co AB, om du önskar att komma i kontakt med skatteexperter, ekonomer alternativt jurister som sitter på 130 orter runt om i landet.

## Behandling av personuppgifter - Dataskyddspolicy

Vi på Ludvig & Co Fastighetsförmedling vill att du ska känna dig trygg när du lämnar dina personuppgifter till oss. Vi värnar om din personliga integritet och eftersträvar alltid en hög nivå av dataskydd. De personuppgifter du lämnar kommer att behandlas enligt vår dataskyddspolicy. För mer information se [ludvigfast.se/dataskyddspolicy](http://ludvigfast.se/dataskyddspolicy)

Om du har några frågor eller funderingar rörande behandlingen av dina personuppgifter, hör gärna av dig till oss enligt nedanstående kontaktinformation.

Ludvig & Co Fastighetsförmedling AB (559318-0945)  
Warfvinges väg 32  
112 51 Stockholm

E-post: [dso@ludvig.se](mailto:dso@ludvig.se)



**LUDVIG  CO**

[ludvigfast.se](https://ludvigfast.se)

Kartor ur allmänt kartmaterial, © Lantmäteriverket, 801 82 Gävle.

Medgivande Dnr M2020/06039.

För mångfaldigande och återgivning av kartorna behövs Lantmäteriverkets skriftliga medgivande.