



YTTRE HAMN (KANIKENÄSHOLMEN)

Kanikenäsbanken 23 B



Yttre hamn

ALLMÄNT OM OMRÅDET På Kanikenäsholmen har en ny stadsdel växt fram. I det historiska varvsområdet vid porten till Karlstad från Vänern byggs lägenheter i en unik miljö där land möter sjö. Kanikenäsholmen skapas med stort fokus på att byggnader och mark utvecklas i stark symbios. Materialen åldras med värdighet och kommer erbjuda en upplevelserik livsmiljö såväl exteriört.

NATUR OCH FRITID Vänerdeltat med dess vandringsleder som ligger knappt en kilometer från husknuten, lockar till avslappnande promenader och långa löpturer. Ta med hunden på en långpromenad och njut av Vänerns och Klarälvens vackra natur.

AFFÄRER OCH RESTAURANGER I området finns många trevliga restauranger, café och butiker med härliga uteserveringar under sommartid.

ANSVARIG MÄKLARE

Ellen Larsson

Jag drivs av nöjda kunder och med noggrannhet och stort engagemang strävar jag alltid efter att du som både köpare och säljare ska få den bästa upplevelsen av er bostadsaffär. Min ambition att kvalitetssäkra varje steg i försäljningsprocessen för att på så sätt överträffa mina kunders förväntningar. Med mitt gedigna engagemang, målmedvetenhet och Fastighetsbyråns starka varumärke i ryggen finns alla förutsättningar för en lyckad affär!

Kontakta gärna mig för ett förutsättningslöst möte.



Välkommen till Kanikenäsbanken 23 B, Yttre Hamn, Karlstad

Nu har du chansen att förvärva denna åtråvärda 2:a på våning 10 i höghuset vid Yttre hamn. Lägenheten håller toppskick och har en fantastisk utsikt. Från lägenheten blickar ni ut över Vänern, Vågmästaren samt Inre hamn och dess rogivande vatten. Lägenhetens moderna planlösning erbjuder en disponering som gör att varje kvadratmeter utnyttjas på bästa sätt. Detta tillsammans med en stor och rejäl balkong där både soluppgång och solnedgång kan avnjutas under sommaren. Kvalitativa materialval och stilrenhet genomsyrar hela lägenheten. Stort plus för hiss från bottenplan!

UTGÅNGSPRIS 2 095 000 KR **ANTAL RUM** 2 **BYGGNADSÅR** 2018 **BOAREA** 51 KVM (AREAKÄLLA: FÖRENINGENS INFORMATION) **UPPLÅTEN MARK** TOMTRÄTT **MÅN.AVG.** 3 167 KR INKL VÄRME, V/A, TV OCH BREDBAND **ADRESS** KANIKENÄSBANKEN 23 B **WEBBNUMMER** 5110-83279

ANSVARIG MÄKLARE

ELLEN LARSSON 070-618 52 08
ELLEN.LARSSON@FASTIGHETSBYRAN.SE





ÖVERST *Kök.*
NEDAN VÄNSTER *Kök.*
NEDAN HÖGER *Kök.*



ÖVERST Vardagsrum.
NEDAN Vardagsrum.



ÖVERST Balkong.
NEDAN Balkong.



ÖVERST Hall.

NEDAN Vy mot sovrum från hall.



ÖVERST Sovrum.
NEDAN Sovrum.







ÖVERST *Duschrum.*



ÖVERST *Duschrum.*
NEDAN VÄNSTER *Duschrum.*
NEDAN HÖGER *Duschrum.*

OBJEKTSBESKRIVNING

Kanikenäsbanken 23 B

ALLMÄNT Bostaden disponeras enligt följande:

HALL Det är ljus och fräsch hall som välkomnar er in i bostaden. På golvet ligger ett praktiskt och slitstarkt klinkergolv som på ett bra sätt klarar alla våra årstider. Golvet övergår sedan till ekparkett och väggarna är vita. Bra med förvaring erbjuds i en garderob.

SOVRUM Bostadens sovrum har vita målade väggar och ekparkett på golvet. Här finns gott om plats för dubbelsäng. Bra med förvaring erbjuds i tre garderober. I anslutning till sovrummet ligger även en stor och rymlig klädkammare. Tack vare fönster i klädkammaren kan detta även med fördel nyttjas som kontor.

DUSCHRUM Stilrent duschrum med vita kaklade väggar som snyggt bryts av med ett grått klinkergolv. Infällda spotlights i taket samt el-golvvärme förhöjer den påkostade känslan. För att skapa en enkel och smidig vardag finns både tvättmaskin och torktumlare installerat. Dessa är placerade jämsides vilket skapar en god arbetsyta ovan. I duschrummet finns även: dusch med infällbara dörrar, toalett, tvättkommod med underliggande förvaring, spegel, överskåp och handdukstork.

KÖK Bostadens hjärta består av kök och vardagsrum i en öppen modern planlösning vilket ger en social karaktär till lägenheten. Ett hemtrevligt kök med ljusa släta köksluckor som snyggt matchar med kaklet ovan arbetsytorna. Den genuina bänkskivan i grå granit bryter snyggt av mot de i övrigt ljusa ytorna. Köket erbjuder gott om arbetsytor samt bra med förvaring i alla lådor och skåp. Kökets maskinella utrustning består av: induktionshäll, fläkt, ugn, micro, integrerad diskmaskin samt integrerad kyl/frys.

VARDAGRUM Ett ljust och luftigt vardagsrum med ett fantastiskt ljusinsläpp från fönster i två väderstreck. Från fönstret vid matplatsen har ni en härlig utsikt över Inre hamn samt Tullholmsviken och dess vatten. Vardagsrummet erbjuder gott om plats för både soffgrupp och matmöbel vilket ger goda chanser till både avkoppling och umgänge. Väggarna är vita och golvet är av ekparkett. Från vardagsrummet når ni



även lägenhetens stora härliga balkong med ett fantastiskt läge mot kanalens glittrande vatten. Här sitter man gärna i goda vänners lag under den varmare delen av året och avnjuter den magiska utsikten som vetter såväl ut mot Väneren som Vågmästaren och inre hamn.

PLANLÖSNING



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

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

ANTAL RUM 2

BOAREA 51 kvm

VÅNINGSPÅN 10. Hiss i markplan.



LÄGENHET

ANTAL RUM 2

BOAREA 51 kvm (Areakälla: föreningens information)

Areauppgiften kan av olika skäl vara felaktig, bland annat beroende på äldre uppmättningsnormer. Den köpare som anser att den exakta arean är av betydelse, bör låta mäta upp bostaden före köpet.

, Tomträtt

LÄGENHETSNR 21902

VÅNINGSPLAN 10. Hiss från markplan

ANDEL I FÖRENING 0,00753

ANDEL AV ÅRSAVGIFT %

ÖVRIGT I källaren finns ett förråd som följer lägenheten.

I källaren finns barnvagnsparkering och cykelförvaring.

Föreningens garage nås från källaren. Till föreningens garageplatser är det separat kö.

Möjlighet till parkering finns i närliggande parkeringshus. Apcoa parking har hand om dessa platser.

I området finns det båtplatser att hyra. FF Fastighetsservice administrerar dessa. För den som önskar info om eventuella lediga platser kan man få kontaktuppgifter.

Elen preliminärdebiteras direkt via föreningen. Detta regleras sedan en gång per år beroende på förbrukning.

BYGGNAD

BYGGNADSÅR 2018

UPPVÄRMNING Fjärrvärme

ENERGIDEKLARATION Energideklaration är utfärdad 2021 med energiklass C. Kontakta mäklaren för mer information och för att ta del av energideklarationen.

ENERGIPRESTANDA 69 kwh/kvm

FÖRENING

NAMN Brf Kanikenäsholmen

ADRESS c/o SBC
Box 226

ALLMÄNT Föreningens byggnad stod klar under 2018.

I föreningen finns 100 st lägenheter.

EKONOMI

UTGÅNGSPRIS 2 095 000 kr

AVGIFT 3 167 kr Inkl värme, V/A, tv och bredband

BOENDEKOSTNADSKALKYL Vill du få en personlig boendekostnads kalkyl upprättad - kontakta ansvarig mäklare.

ÖVRIGT

NÄROMRÅDET

ALLMÄNT FÖR NÄROMRÅDET På Kanikenäsholmen har nu en helt ny stadsdel vuxit fram. I det historiska varvsområdet vid porten till Karlstad från Vänern finns nu nybyggda lägenheter i en unik miljö där land möter sjö. Kanikenäsholmen har skapats med stort fokus på att byggnader och mark ska passa in i den marina miljön.

SKOLOR OCH BARNOMSORG I kvarteret inre hamn finns förskolan Lotsen som stod färdig under 2018.

PARKERING Det finns ett parkeringshus som heter parkeringshus Kanikenäsbanken. Här kan man både gästparkera samt hyra parkeringsplats.

KOMMUNIKATION Längs kanalen in mot inre hamn når du stadskärnan genom en kort promenad. Här finns också busstrafik, tågstation och båtbusst alldeles i närheten. Det finns en ny båtbusshållplats precis runt hörnet.

NATUR OCH FRITID Vänerdeltat med dess vandringsleder som ligger knappt en kilometer från husknuten, lockar till avslappnande promenader och långa löpturer. Ta med hunden på en långpromenad och njut av Vänerns och Klarälvens vackra natur.

AFFÄRER OCH RESTAURANG I området finns många trevliga restauranger, café och butiker. Exempel på restauranger är t.ex. Barbros Brygga, Ankdammen, Olssons Bazar, Pinchos, Bastard Burgers, Naviero och Naviero vinbar. Det finns även ett bryggeri som både serverar dryck och lite lättare måltider, Good Guys. På Bryggudden finns även en butik, Willys.

ÖVRIGT Det finns två gym i området. Nordic Wellnes och STC.

ANSVARIG MÄKLARE

ELLEN LARSSON 070-618 52 08 054-14 49 53

MEJL ellen.larsson@fastighetsbyran.se

Budgivning

En rak och ärlig budgivning är ett bra sätt att bestämma det marknads-mässiga värdet för en bostad. Mäklarens roll i en budgivning är att vara en opartisk länk mellan säljaren och spekulanterna. Självklart ska både säljare och köpare vara säkra på att bostadsaffären utförs på ett korrekt sätt.

Fastighetsbyråns budgivningspolicy

- Fastighetsbyråns budgivningspolicy gäller för hela Fastighetsbyrån i alla budgivningar.
- Inom Fastighetsbyrån kännetecknas budgivningen av öppenhet och tydlighet.

Vad säger lagen?

Hur en budgivning hanteras är inte i detalj reglerat i lag. Det är fastighetsmäklaren i samråd med säljaren som bestämmer hur budgivningen går till. Fastighetsmäklaren ska ge tydlig och korrekt information om budgivningsprocessen. Uppdragsgivare/säljare, spekulanter/budgivare och köpare ska känna sig trygga i hur en budgivning kommer att genomföras. I enlighet med Fastighetsmäklarlagen (2011:666) har fastighetsmäklaren en skyldighet att upprätta en så kallad anbudsförteckning, av vilken samtliga bud som lämnats på ett objekt ska framgå. Budgivarens namn, kontaktuppgifter (vanligen i form av telefonnummer), belopp som budjuts, tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor för budet ska framgå av förteckningen. Förteckningen ska överlämnas till köparen och säljaren i samband med att fastighetsmäklaren avslutar sitt uppdrag, vilket vanligen är vid tillträdet. Avslutas ett förmedlingsuppdrag utan att ett objekt säljs, ska anbudsförteckningen överlämnas till uppdragsgivaren. En spekulant har inte, utan samtliga budgivares medgivande, möjlighet att få ta del av anbudsförteckningen. Ett lagt bud är ett lagt bud. De bud som lagts kan därför inte tas bort från anbudsförteckningen. Bud är inte bindande, oavsett om de läggs muntligen eller skriftligen. Fram till dess att en köpehandling är undertecknad av både säljare och köpare så finns ingen juridiskt bindande överenskommelse. Säljaren har möjlighet att under budgivningens gång ändra förutsättningarna och kan när denne önskar avbryta eller avsluta budgivningen. Det är säljaren som avgör till vem, vid vilken tidpunkt och till vilket pris objektet ska säljas. Ändras förutsättningarna för budgivningen ska fastighetsmäklaren tydligt informera alla budgivare om detta.

Öppen och tydlig budgivning

Inom Fastighetsbyrån vill vi arbeta med öppen budgivning, vilket innebär att buden läggs i löpande tidsföljd, med information till samtliga spekulanter om senast lagda bud, med möjlighet att buda över andra spekulanters bud. Utgångspunkten är att alla bud presenteras på vår hemsida, fastighetsbyran.com. Om, hur och vad som visas kan variera, beroende på vad fastighetsmäklaren och säljaren överenskommit. Undantagsvis kan det därför förekomma bud som inte visas på hemsidan. Säljare/uppdragsgivare ska löpande informeras om eventuella inkomna bud och eventuella villkor för bud. Buden ska också redovisas för samtliga budgivare.

Vill en budgivare inte längre stå fast vid sitt bud ska fastighetsmäklaren informera övriga budgivare. Fastighetsmäklaren antecknar att budet är "Anullerat" i både anbudsförteckningen och i den information som redovisas på hemsidan. När en budgivare bestämt sig för att inte lägga några högre bud, antecknar fastighetsmäklaren lämpligen "Stannat" i både anbudsförteckningen och budgivningen som redovisas på hemsidan. När en budgivning ska avslutas redovisar fastighetsmäklaren alla budgivarna med bud och eventuella villkor till säljaren. Säljaren väljer sedan vem denne vill skriva kontrakt med. Fastighetsmäklaren ska därefter återkoppla till alla budgivare. Återkopplingen sker lämpligen innan kontraktet skrivs. Fastighetsmäklaren ska undvika att det kommer som en överraskning för en budgivare att en budgivning avslutats och att kontrakt skrivits.

Dolda bud och slutna budgivning

Det kan förekomma så kallade "dolda bud". Den vanligaste formen av dolt bud innebär att budet endast gäller om det inte förmedlas till övriga budgivare och att kontrakt skrivs så snart det är möjligt. Dolda bud, i olika varianter, är i sig en olycklig företeelse som gör det svårt för fastighetsmäklaren att vara transparent och tydlig. Den öppna budgivningen sätts ur spel. När fastighetsmäklaren tar emot ett sådant bud ska fastighetsmäklaren vara tydlig mot sin uppdragsgivare. Ett dolt bud kan innebära att fastighetsmäklaren inte kan säkerställa att säljaren fått bästa möjliga pris på rådande marknad, vilket är en del av fastighetsmäklarens uppdrag. En så kallad slutna budgivning används mycket sällan. Vid slutna budgivning läggs buden skriftligen inom en särskilt angiven tid till fastighetsmäklaren. Alla slutna skriftliga bud öppnas av fastighetsmäklaren vid ett och samma tillfälle och information lämnas sedan vidare till säljaren. Säljaren har därefter att ta ställning till de inkomna buden. Vid slutna budgivning ska fastighetsmäklaren vara särskilt tydlig med vilka eventuella villkor, vid sidan av priset, som en säljare har. Villkoren ska förmedlas till alla budgivare.



Fastighetsbyrån Karlstad

Östra Torggatan 2, 65224 Karlstad,
054-18 52 40, fastighetsbyran.com/karlstad
Ellen Larsson, 054-14 49 53, 070-618 52 08
ellen.larsson@fastighetsbyran.se