

ULVSBYGATAN 29

NORRSTRAND



Erik Olsson



Fantastisk trerummare på våning 9!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Fantastisk utsikt
Plejdstyrning av belysning
Smakfullt renoverad under 2019
3:a - möjlighet till en 4:a

VÄLKOMMEN TILL ULVSBYGATAN 29

På våning 9, med en helt magnifik utsikt över staden, saluför vi nu denna stilrena och nyrenoverade trea. Här erbjuds en välplanerad bostad med en otroligt vacker fiskbensparkett i vardagsrummet och genomgående fräscha ytskikt. Ni välkomnas in i hallen med tre platsbyggda garderober innan ni tar er vidare till det vältilltagna vardagsrummet som ger plats för både matbord och en stor soffgrupp. Om behov finns är det möjligt att dela av vardagsrummet för att få ett tredje sovrum. Härifrån öppnar ni ut till den inglasade balkongen där ni får njuta av den magiska utsikten samtidigt som solen går ner över staden. Det välutrustade köket renoverades 2019 med nya vitvaror och smakfullt profilerade köksluckor. Vidare finns två sovrum i bra storlek, varav det har en praktisk skjuddörrsgarderob. Till sist finns en separat gäst-wc samt ett duschrum med kombitvättmaskin/tork som förenklar vardagen! Här bor ni i en stabil och välskött förening med låga månadsavgifter som inkluderar både TV och bredband - vilket ger en bra boendeekonomi. Huset är beläget på lugnt läge intill grönskande Norrstrandsparken. I området finns mataffärer och flera restauranger. Fina cykelvägar till centrum.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Fastberg

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ulvsbygatan 29, 65464 KARLSTAD
STORLEK:	89,5 kvm (föreningens information) 4:a enligt mäklarbild, används idag som en 3:a
ANTAL RUM:	3 rum och Kök 4:a enligt mäklarbild, används idag som en 3:a
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 050 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 310 kr/mån I avgiften ingår Värme, Vatten, Kabel-tv & bredband (1000/1000 Mbit/s med trådlös router och tv med tv-paket Lagom genom Telia) samt balkongtillägg om 450 kr/mån.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 998 kr/år (el: 4 828 kr/år, försäkring: 2 170 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 4 personer (2 vuxna+2 barn). Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	33
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0997 %, andel av årsavgift 1,0997 %
INRE FOND:	772
BOSTADENS INDIREKTA	384 992 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:	9 av 10
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ingenjören
NUVARANDE ÄGARE:	Nathalie Bönström, Pontus Holmqvist













HALL

Laminatgolv och målade väggar. Förvaring av ytterkläder och skor ges i tre garderober.

VARDAGSRUM+INGLASAD BALKONG

Vacker fiskbensparkett och tapetserade väggar. Stort vardagsrum som med fördel går att dela av för att skapa ett extra sovrum och göra lägenheten till en fyra istället (se alternativ planlösning). Härifrån nås den inglasade balkongen med vacker kvällssol.

KÖK

Laminatgolv och tapetserade väggar. Profilerade köksluckor i vitt med grått kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spishäll, spisfläkt, inbyggnadsugn och mikro, integrerad diskmaskin samt side by side kyl/frys. I köket finns även en praktisk köksö.

SOVRUM 1

Laminatgolv och tapetserade väggar.

SOVRUM 2

Heltäckningsmatta och tapetserade väggar. Här ges bra klädförvaring i en rymlig skjutdörrsgarderob.

DUSCH/TVÅTT

Plastmatta på golv och kaklade väggar. Här finns handfat med kommod, spegelskåp, kombitvättmaskin/tork samt dusch med glasdörrar.

GÄST-WC

Plastmatta på golv och kaklade väggar. Här finns WC samt handfat.

RENOVERINGAR

2019: Nytt kök och vitvaror. Plejd-styrning till all belysning, spottar i tak i kök, hall, wc, duschrum, nya vägguttag och brytare. Nya ytskikt i sovrum, kök och hall. 2020: Kombitvätt/tork, badrumsskåp och duscdörrar. 2021: Ny garderob i sovrum. 2024: Ny kommod och ny side by side kyl/frys.

ÖVRIGT

Till lägenheten hör ett rymligt källarförråd samt ett matkällarförråd.

FÖRENING:	Brf Ingenjören
BYGGÅR:	1957
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	115
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ANTAL LOKALER:	3
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-02
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	103 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	<p>Brf Ingenjören i Karlstad. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 115 lägenheter, samtliga upplåts med bostadsrätt. Det finns även 3 hyresrätts-/bostadsrättslokaler. Föreningen registrerades 1955. Till föreningen hör adresserna: Ulvsbygatan 29-33.</p> <p>Föreningen köpte fastigheten 1955.</p> <p>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.</p> <p>I föreningen finns en mysig baksida med grill och odling av örter som medlemmarna gärna får gå och plocka av.</p> <p>Det finns två stycken tvättstugor mellan hus 31 och hus 33 med maskiner i nyskick. Här finns även mangelrum och torkrum. I hus 29 finns en tredje tvättstuga som får nyttjas av de boende i hus 29.</p> <p>I föreningen finns en gästlägenhet som kostar 250 kr/natt för medlemmar. Även ett hobbyrum finns för den som vill nyttja det. Det finns inga planerade avgiftsförändringar i dagsläget, per 2025-01-23.</p> <p>För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://www.hsb.se/varmland/brf/ingenjoren/</p> <p>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 2025-01-23.</p>
RENOVERINGAR:	Utförda: 1996 - Stambyte

2008 - Renovering av balkongdörrar
2008 - Byte till säkerhetsdörr.
2009 - Byte av fastigheternas hissar
2011 - Reparation av fasad. Omläggning av tak
2012 - Byte av samtliga fönster till 3-glas
2016 - Fasadvått på samtliga tre hus.
2017 - Belysning parkering
2017 - Monterad vakumavgasare
2021 - Inglasning och utbyggnad av balkong
2022 - Färdigställande av utbyggnad och inglasning av balkonger
Planerade

2025 - OVK-besiktning ska utföras.

Innan 2027 skall sopsorteringen ändras så den passar den nya förordningen om hemsortering. Arbete och planering för detta pågår.

2036 - Stambyte inklusive ytskikt badrum och värmeledningar
Det är gratis att parkera på gatorna runt om, som Ulvsbygatan, Norrstrandsgatan och Alstersgatan.

Parkering inom föreningen:

56 parkeringsplatser, 120 kr/mån utan el, 230 kr/mån med el
15 garage, 400 kr/mån.

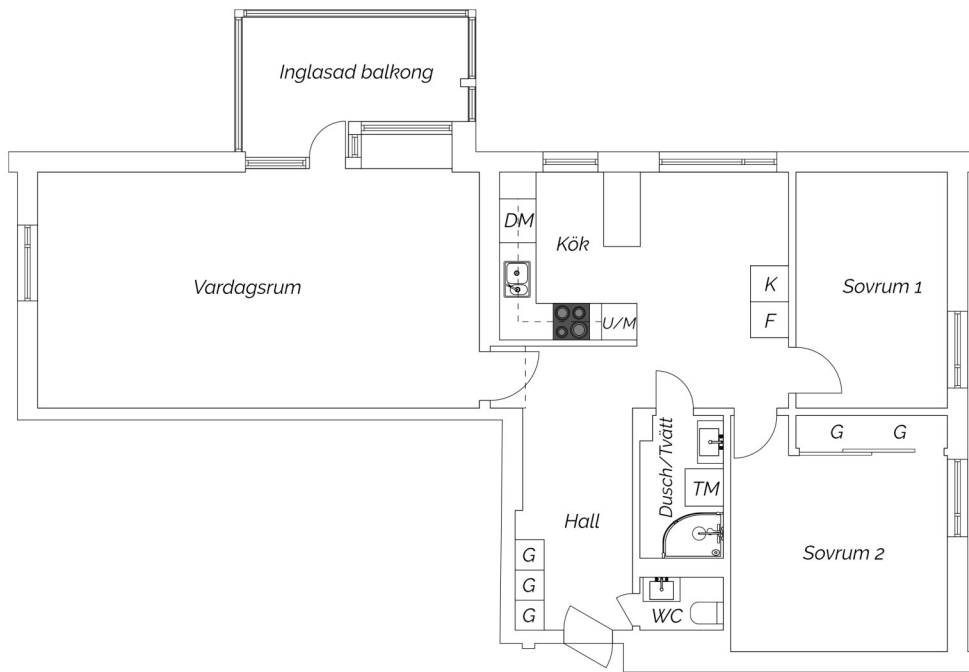
I dagsläget är det cirka 9-12 månaders väntetid för parkeringsplats (både med och utan el). Garage: cirka 10+ års väntetid (2025-01-23).

PARKERING:

TV OCH BREDBAND:

Kabel-tv & bredband (1000/1000 Mbit/s med trådlös router och tv med tv-paket Lagom genom Telia.

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

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 skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnads-kalkyl 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 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. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex.

VIKTIG INFORMATION

ett fel uppstå på 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 LÄGENHETEN ÖVERLÄTS 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. Mäklarfirmataget 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 till trädesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget 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. Mäklarfirmataget 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.

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 mäklarfirmatag och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Drottninggatan 10 65225 Karlstad 077 155 10 00 mail@erikolsson.se