# ERIK DAHLBERGSVÄGEN 44B





# Kvadratsmart boende med smakfulla materialval

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Genomgående renoverade ytskikt och modern helhet
Stilrent kök med gott om förvaring och plats för matgrupp
Inglasad balkong som förlänger bostaden stora delar av året
Kvadratsmart planlösning med tydlig sovdel och sociala ytor

# VÄLKOMMEN TILL ERIK DAHLBERGSVÄGEN 44B

Välkommen till en välplanerad och genomgående renoverad etta med ett attraktivt läge i centrala Karlshamn. Här möts du av ljusa ytskikt, en enhetlig materialvalskänsla och en planlösning som tar tillvara varje kvadratmeter på ett genomtänkt sätt. Dessutom med fönster och balkong mot innegården.
Läget passar dig som vill ha närhet till stadens utbud samtidigt som resecentrum ligger endast några minuters promenad bort. Här bor du med butiker, restauranger, caféer, service och kommunikationer bekvämt inom räckhåll.
För den som har bil finns goda parkeringsmöjligheter i närområdet, vilket gör vardagen smidig även för den som pendlar eller önskar ha bilen nära till hands.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Martin Florén*

072-962 14 24
martin.floren@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Erik Dahlbergsvägen 44B, 374 39 KARLSHAMN |
| **STORLEK:** | 37,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 1 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 565 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 3 487 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår värme, vatten, tv-kanaler, internet samt bostadsrättstillägg |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 3 800 kr/år (el: 1 800 kr/år, försäkring: 2 000 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 211201002-0064 |
| **LÄGENHETSNR SKV:** | 1202 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,22545 %, andel av årsavgift 1,22545 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 49 575 kr<br>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, kontrollerat 2026-05-15. 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:** | 3 av 3 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 |








Artful



















# RUMSBESKRIVNING

Bostaden erbjuder ett modernt kök med mörka luckor, god förvaring och plats för matgrupp.

Köket samspelar fint med allrummet som rymmer både soffgrupp och sovplats utan att kännas trångt. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till den öppna känslan.

Den inglasade balkongen fungerar som ett extra rum under stora delar av året och blir en naturlig plats för avkoppling. Här finns utrymme för både sittgrupp och grönska.

Badrummet är funktionellt disponerat med dusch, kommod och wc.

Hallen erbjuder bra förvaringsmöjligheter och ger ett välordnat första intryck. Det är förberett för installation av tvättmaskin.

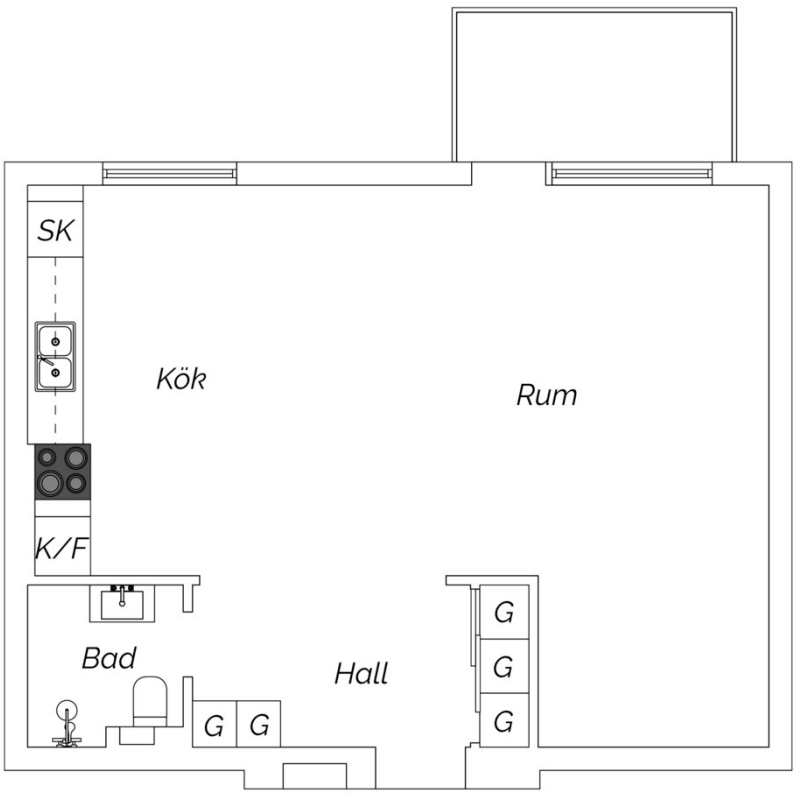
Interiören präglas av en lugn färgskala och en genomtänkt helhet där kök, golv och övriga ytskikt harmonierar med varandra. Resultatet är ett hem med modern karaktär och en stil som känns både tidlös och trivsam.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Riksbyggen Bostadsrättsförening Karlshamnshus nr 1 |
| **BYGGÅR:** | 1943 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Självdrag |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 71 |
| **ANTAL LOKALER:** | 9 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 591 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2019-12-15 |
| **ENERGIKLASS:** | E |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 123 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen och har sitt säte i Karlshamns kommun. Föreningen registrerades redan 1942 och de nuvarande stadgarna registrerades 2018. Ändamålet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder för permanent boende.<br>Under det senaste verksamhetsåret har föreningen påverkats av ökade kostnader för el, värme och vatten samt högre kostnader för planerat underhåll jämfört med föregående år. Även räntekostnaderna har ökat efter att två lån lagts om till högre ränta. För att möta de ökade kostnaderna har föreningen justerat årsavgifterna och budgeten för kommande verksamhetsår visar ett positivt resultat med full kostnadstäckning.<br>Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, men resultatet påverkas av avskrivningar om 431 tkr. Exklusive avskrivningarna uppgår resultatet till cirka 277 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.<br>Likviditeten har under året förändrats från 55 % till 39 %. Om hänsyn inte tas till de lån som ska villkorsändras under kommande år uppgår likviditeten till 421 %, vilket indikerar en fortsatt stark betalningsförmåga. Föreningen har tre lån som kommer att villkorsändras under kommande verksamhetsår, vilket har beaktats i den ekonomiska planeringen.<br>Sammanfattningsvis är detta en etablerad förening med lång historik, genomförda avgiftsanpassningar och en budget som visar på ett positivt resultat för kommande verksamhetsår.<br>Lägenhetsfördelningen är:<br>1 rum och kök = 10 st<br>2 rum och kök = 57 st<br>3 rum och kök = 4 st<br>Lokaler = 9st |

| | |
|---|---|
| **RENOVERINGAR:** | 1987 – Lägenhetsdörrar (brandklass 30)<br>1993 – Stambyte inklusive el, VVS, fönster och dörrar<br>2006 – Nya tak<br>2009 – Renovering av tvättstugor<br>2011 – Nya värmeväxlare<br>2012 – Nya låscylindrar<br>2015 – Balkongåtgärder samt ny utomhusbelysning och portkodssystem<br>2016–2017 – Installation och utbyggnad av bredband<br>2017 – Jordfelsbrytare, förbättringar av markytor samt utbyte av tvättmaskin<br>2018–2019 – Relining av avloppssystem samt fortsatt utbyte av tvättmaskiner<br>2020 – Målning och plåtarbeten på balkonger<br>2021 – Målningsarbeten<br>2022–2023 – Byte av plåttak på entrétak<br>2023 – Installation av kodlås till miljörum |
| **PARKERING:** | Garage = 6 st och P-platser 12 st<br>Kösystem tillämpas för garage och parkeringsplatserna. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Tv-kanaler (grundutbud) och internet ingår i månadsavgiften. |

# PLANRITNING




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 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

Stortorget 3  29431 Sölvesborg  mail@erikolsson.se