ROSTA

# SAHLEFELDTSGATAN 2B



Erik Olsson



ROSTA

# Inglasad uteplats mot innergården

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Välplanerad och ljus bostad
Snygg och stilren parkett i mörkbrunt
Inglasad uteplats i sydvästläge
Härligt grönskande innergård

# VÄLKOMMEN TILL SAHLEFELDTSGATAN 2B

Här möts du av en ljus och stilren trerummare om 79,5 kvm där helheten präglas av en varm och hemtrevlig känsla. Det mörkbruna parkettgolvet löper elegant genom bostaden och skapar en fin kontrast mot de ljusa ytskikten. Planlösningen är genomtänkt och lättmöblerad med ett naturligt flöde mellan rummen.

Den inglasade uteplatsen med trätrall blir ett självklart extrarum stora delar av året. Sydvästläget erbjuder gott om sol större delen av dagen och förstärker bostadens ljusa och inbjudande karaktär med utsikt mot den lugna innergården.

Brf Stjärnatlasen är en mycket välskött och lågt belånad förening med god ekonomi och en tydlig långsiktig strategi för framtida underhåll. Här finns en trivsam gemenskap, cykelrum och en grön innergård som bidrar till en trygg och ombonad boendemiljö. Ett boende som kombinerar stil, komfort och stabilitet på ett balanserat och genomtänkt sätt.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Mikael Pettersson*

073-354 04 57
mikael.pettersson@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Sahlefeldtsgatan 2B, 703 43 Örebro |
| **STORLEK:** | 79,5 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 3 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 1 850 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 5 534 kr/mån<br>Värme, Vatten, Kabel-TV, Bredband, Bostadsrättstillägg |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 206646001-0105 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 2,69217 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 477 297 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. 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 4 |
| **HISS:** | Nej |
| **FÖRENING:** | Riksbyggen Brf Stjärnatlasen |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Kapil Singh |
| **TILLTRÄDE:** | Enligt övernskommelse |






LAUNDRY
BOSCH








BOSCH




MASSAGE GUN









RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande hall med målade väggar och praktiskt klinkergolv vid entrén som övergår i parkett. Goda avhängningsmöjligheter och plats för förvaring ger ett funktionellt och trivsamt första intryck av bostaden.

**KÖK**
Stilrent och välplanerat kök med ljusa skåpluckor och goda arbetsytor. Den maskinella utrustningen består av fläkt, häll, inbyggd ugn och mikro samt kyl och frys. Köket erbjuder även plats för matgrupp vid fönster och har ett fint ljusinsläpp som skapar en trivsam miljö. Målade väggar och parkettgolv.

**VARDAGSRUM**
Ljust och rymligt vardagsrum med målade väggar och fint parkettgolv som skapar en modern och harmonisk känsla. Generösa fönsterpartier ger ett härligt ljusinsläpp och rummet erbjuder gott om plats för soffgrupp och umgänge. Utgång till det inglasade uterummet ger vardagsrummet en naturlig förlängning och extra trivsel.

**INGLASAT UTERUM**
Ljust och trivsamt inglasat uterum som kan nyttjas stora delar av året. De generösa glaspartierna ger fint ljusinsläpp och skapar en härlig kontakt med uteplatsen och grönskan utanför ? ett uppskattat extrarum för avkoppling och umgänge.

**SOVRUM**
Ljust och flexibelt rum med fint ljusinsläpp som passar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns plats för säng, skrivbord och förvaring, vilket gör rummet lätt att anpassa efter behov och livssituation. Målade väggar och parkettgolv.

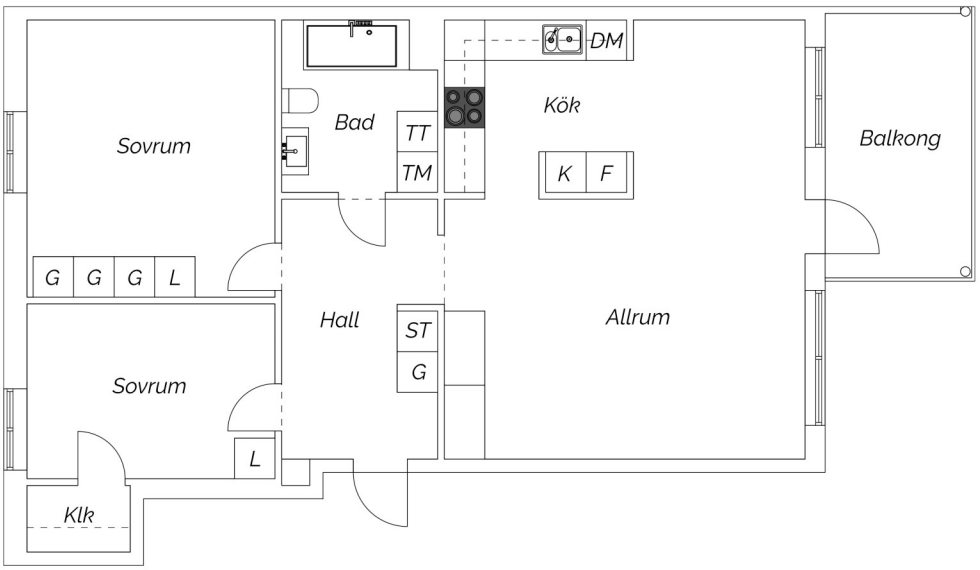
**SOVRUM**
Rofyllt och rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblering. Det stora fönstret ger fint ljusinsläpp och tillsammans med den harmoniska färgsättningen skapas en lugn och trivsam miljö för vila och återhämtning. Rummet har rymliga garderober. Målade väggar och parkettgolv.

**BADRUM**
Stilrent och välplanerat badrum med helkaklade väggar och klinkergolv i tidlös färgsättning. Duschhörna med glasväggar skapar ett luftigt intryck och kompletteras av wc och kommod med god förvaring, wc & handukstork. Den integrerade tvättavdelningen med tvättmaskin och arbetsbänk gör rummet både praktiskt och funktionellt i vardagen.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Riksbyggen Brf Stjärnatlasen |
| **BYGGÅR:** | 2006 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | F |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 36 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2018-05-25 |
| **ENERGIKLASS:** | D |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 103 (kWh/kvm och år) |
| **RENOVERINGAR:** | Föreningen följer en underhållsplan.<br>2023: Golvbeläggning miljöbod, acsesspunkt WIFI. renovering takfläkt samt skyltar. |
| **PARKERING:** | I föreningen finns 17 carportplatser 500 kr/mån 625 kr för elbilsladdning och 19 parkeringsplatser 250 kr/mån 375 kr för elbil. El på motorvärmare ingår, medan kWh-priset för laddning idag är 1,64 kr. Uppdateras varje halvår efter faktiskt el-pris. Parkeringsplats finns ledig i dagsläget ( koll4/2-26). Kö till Carport. from 1/10-26 har Skatteverket beslutat om moms på p-platser så då höjs de med 25%. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Tele2 |

# PLANRITNING




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



KÄLLA UC BOSTAD

# Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

*Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?*
*Kontakta oss redan idag.*

*0771-551 000*

erikolsson.se/bast-betalt

# 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.



Drottninggatan 26  70210 Örebro  mail@erikolsson.se