KARLSDALSALLÉN 47C

SÖRBYÄNGEN





SÖRBYÄNGEN

# 3 meters takhöjd och inglasad balkong mot söder!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljus och rymlig fyra
Lugnt hörnläge
Generös takhöjd med härlig rymd
Öppen och social planlösning

# VÄLKOMMEN TILL KARLSDALSALLÉN 47C

Nu finns möjlighet att förvärva en ljus och mycket trivsam 4:a om 96 kvm. Bostaden har ett lugnt och fint hörnläge med närhet till både natur och service. Lägenheten erbjuder en modern och social planlösning med generösa ytor och hela 3 meters takhöjd, vilket skapar en härlig rymd och ett fantastiskt ljusinsläpp. De fräscha ytskikten gör att bostaden är redo att flytta in i direkt. Från vardagsrummet nås den rymliga inglasade balkongen i soligt söderläge med skjutbara glaspartier. Här kan du njuta av solen stora delar av dagen, och via balkongen finns även möjlighet att enkelt ta sig ner till marknivå, perfekt för en grillkväll eller för att släppa ut katten.
Bostaden rymmer tre bra sovrum, varav ett med direkt utgång till balkongen. Här finns dessutom ett helkaklat badrum, gäst-WC samt egna tvättfaciliteter, vilket gör vardagen extra bekväm. Dessutom finns ett garage i huset, så du tar enkelt och bekvämt hissen ner till en varm bil utan minsta skottning på vägen. Läget är svårslaget med Gustavsviks golfbana och vacker natur precis intill, samtidigt som du har skola, förskola, vårdcentral och all tänkbar service i närområdet. En ljus och rymlig bostad i ett mycket trivsamt område.




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Carin Liedström*

073-233 01 24
carin.liedstrom@erikolsson.se


Erik Olsson

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Karlsdalsallén 47C, 702 52 ÖREBRO |
| **STORLEK:** | 96 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 4 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **UTGÅNGSPRIS:** | 2 395 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 9 618 kr/mån<br>I månadsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, ip-telefoni samt bostadsrättstillägg. |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 5 850 kr/år (el: 3 900 kr/år, försäkring: 1 950 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | C1002 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 1,7903 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 1 302 974 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 5 |
| **HISS:** | Ja |
| **FÖRENING:** | BRF Kv Johannesörten 5 |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Mattias Djerf |








SIEMENS








DEN BÄKASTE MANNEN I MÅBY
TVÅ PISTOLER
ÖSTERGREN






DIPLOM





RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande generös hall med plats för avhängning och gott om förvaring. Målade väggar samt klinkergolv som övergår i parkett.

**WC**
Handfat med kommod, spegelskåp samt Wc. Kaklade väggar och klinkergolv.

**KÖK**
Ljust och inbjudande kök med matplats i öppen planlösning mot vardagsrummet, vilket skapar en social och trivsam helhet. Härifrån nås även den inglasade balkongen som förlänger rummet och ger ett fint ljusinsläpp. Maskinell utrustning i form av fläkt, induktionshäll, varmluftsugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl och frys. Målade väggar och parkettgolv

**BALKONG**
Rymlig och trivsam inglasad balkong som fungerar som ett extra rum under stora delar av året. Här finns gott om plats för utemöbler och en avkopplande miljö där du kan njuta av både lugnet och utsikten oavsett säsong. En liten trapp leder dig ner till markplan vilket kan vara smidigt om man vill grilla eller sola på gräsmattan intill. Dörr med lås till balkongen.

**VARDAGSRUM**
Vardagsrummet är inbjudande och perfekt för avkoppling och social samvaro med sin generösa planlösning och fantastiska ljusinsläpp. Målade väggar och parkettgolv. Takhöjden och ett högt beläget liggande fönster ger rummet en extra känsla av en härlig rymd.

**BADRUM**
Modernt helkaklat badrum med handfat med kommod, spegelskåp, WC samt takdusch med glasvägg. Tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare samt arbetsbänk med överskåp för extra förvaring.

**SOVRUM**
Rofyllt och trivsamt sovrum med fint ljusinsläpp och plats för dubbelsäng. Härifrån nås även balkongen, vilket skapar en härlig förlängning av rummet och ger möjlighet att njuta av både morgonkaffet. Härligt ljusinsläpp. Målade väggar och parkettgolv.

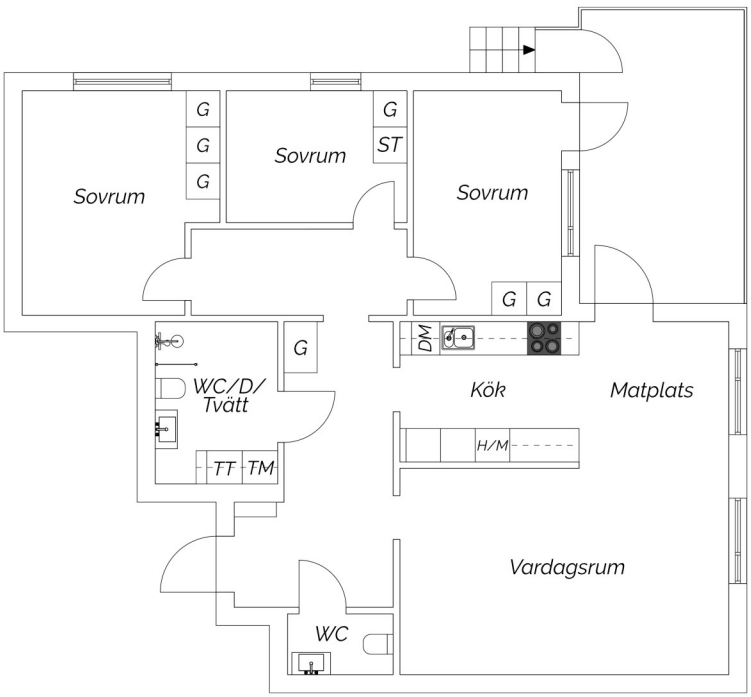
**SOVRUM**
Ett mångsidigt sovrum med utrymme för en enkelsäng och en praktisk arbetshörna. Perfekt som barnrum eller hemmakontor. Målade väggar och parkettgolv.

**SOVRUM**
Ljust och harmoniskt sovrum med gott om plats för dubbelsäng och övrigt möblemang. Stort fönster ger ett fint ljusinsläpp och bidrar till en lugn och trivsam atmosfär – perfekt för vila och återhämtning. Här finns garderober som är flyttbara. Målade väggar och parkettgolv.

## FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | BRF Kv Johannesörten 5 |
| **BYGGÅR:** | 2017 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **ÄGER MARKEN:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme |
| **VENTILATION:** | Mekanisk (endast frånluft) |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 70 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ENERGIDEKLARATION:** | Utförd 2022-03-21 |
| **ENERGIKLASS:** | C |
| **ENERGIPRESTANDA:** | 74 (kWh/kvm och år) |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Bostadsrättsföreningen Kv Johannesörten 5 består av 70 lägenheter mellan 1-5 rok och 39-129 kvm. Huskroppen är uppdelad i två delar, en del med bostadsrätter (Brf Kv Johannesörten 5) och en del med hyresrätter. Delen med bostadsrätter har tre uppgångar, A, B och C. C-uppgången har 6 plan och övriga har 5 plan, alla nås av hiss.<br>Föreningen har solpaneler.<br>Källsortering finns på gården samt cykelparkering under skärmtak.<br>Gård med sten/-asfalterade gång- och körbanor.<br>Ventilationen är en mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Tilluft sker via ventiler i yttervägg.<br>Fasad med tegel och fibercementskivor. Yttertak med tjärpapp/plåt. Betong-/stålstomme samt betongbjälklag. Grund med betongplatta på mark.<br>Föreningen har ett gemensamt elabonnemang så de boende betalar för förbrukningen men föreningen står för den fasta abonnemangskostnaden. |
| **PARKERING:** | I föreningen finns det 33 st garageplatser, 1 126 kr/mån.<br>Det finns även 26 st p-platser, 475kr/mån, 4 st Mc-platser 550 kr/mån. Separat kö till båda, det är lättare att få garage, längre kö till parkering (koll 5/3-25). |
| **TV OCH BREDBAND:** | Telia . I avgiften ingår Telia Bredband 1000/1000 och Tv & Streaming Lagom. |

# 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.



Drottninggatan 26  70210 Örebro  mail@erikolsson.se