KARLSLUND

BJÖRKBACKAVÄGEN 6 B





KARLSLUND

På attraktiv adress ligger denna genomgående renoverade lägenhet av hög klass!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Bo i City med gångavstånd till stadskärnan.
Genomgående renoverad lägenhet i attraktivt område.
Modernt och påkostat kök med plats för matbord.
Rymligt vardagsrum med nya ytskikt, generösa fönsterpartier och insynsskyddat läge.

VÄLKOMMEN TILL BJÖRKBACKAVÄGEN 6 B

Påkostad och stilrent renoverad lägenhet med mycket attraktivt läge i hjärtat av Karlslund! Här är det bara att flytta in och njuta av det ombyggda köket med högt materialval och breddad köksingång som ger en luftig och öppnare känsla mot hall och vardagsrum. Koppla av i det rymliga vardagsrummet som har utgång till balkong som erbjuder vacker utsikt över området och mot Oviksfjällen. Nyrenoverat sovrum och gott om bra inbyggd förvaring.
Trivsamt kök som genomgående renoverades och byggdes om under 2021 med hög kvalité och smakfulla materialval. Vid fönster mot Björkbackavägen finns plats för stort matbord. I detta kök kommer ni att stortrivas och med glädje laga trevliga middagar till både släkt och vänner. Vardagsrum som har slipat trägolv och dold kabelränna. Mycket bra ljusinsläpp och utgång till möblerbar balkong. Njut av rikligt med för- och eftermiddagssol. Nyrenoverat master bedroom med nedsänkt tak och infällda spotlights. Praktisk garderobsvägg med skjutdörrar. Stamrenoverat badrum som har takdusch, ny badrumsinredningoch tvättmaskin. Stor trevlig hall med klinker och golvvärme.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Björn Löfgren

073-843 25 55
bjorn.lofgren@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Björkbackavägen 6 B, 831 42 ÖSTERSUND
STORLEK:	66 kvm (Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen)
ANTAL RUM:	3 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
REKOMMENDERAD BUDSTART:	1 990 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	4 876 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband samt hushållsström. Hushållsströmmen debiteras efter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 1 500 kr/år (försäkring: 1 500 kr/år) Driftskostnader för nuvarande ägare. Föreningen har individuell mätning av förbrukningen av hushållsström som debiteras som ett tillägg på månadsavgiften.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	43
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,9235 %, andel av årsavgift 0,92349 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	45 850 kr 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.
VÅNING:	3 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Riksbyggen Östersundshus nr 6
NUVARANDE ÄGARE:	Ann-Christine Paulsson, Jan Anders Mikael Sandberg
TILLTRÄDE:	Tillträde enligt överenskommelse.







Badrum med ny inredning samt tvättmaskin.










Husqvarna
Electrolux
12:27




BRØD
BRØD
BRØD
SURDEG



Master bedroom som har fönster mot lugn gata och bra färvaringsmöjligheter.



RUMSBESKRIVNING

PLANLÖSNING

PLANLÖSNING

Modernt trivsamt kök som byggdes om och renoverades 2021 som har extra bred ingång mot hall och vardagsrum. Vardagsrum med generösa fönsterpartier och utgång till balkong med vacker och fri utsikt över området. Två sovrum och stamrenoverat badrum. Rymlig hall med bra förvaring.

KÖK

Smakfullt kök med hög standard som har byggts om och renoverats under 2021. Köksluckor i beige nyans och gott om förvaringsutrymmen i dämpade utdragslådor och överskåp. Bänkskivor i svart granit, dubbelho och engreppsblandare. Vitt kakel som stänkskydd. Infällda spotlights belyser bänkskivorna. Köket är maskinellt utrustat med stor rostfri kyl & frys , induktionshäll, designad praktisk köksfläkt, varmluftsugn, inbyggd micro och rostfri diskmaskin. Enstavigt vattentåligt vinylgolv och målade väggar. Plats för stort matbord vid fönster mot Björkbackavägen.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med slipat & oljat trägolv, nymålade väggar och bra ljusinsläpp från generösa fönsterpartier. Utgång till möblerbar balkong som har för- och eftermiddagssol. Vacker utsikt över området och Oviksfjällen.

MASTER BEDROOM

Renoverat master bedroom som har enstavigt trägolv i ek, målade väggar, garderober med skjutdörrar, infällda spotlights i taket samt fönster mot lugna Björkbackavägen.

BADRUM

Stamrenoverat badrum som har våtrumsmatta och kaklade väggar. Ny badrumsinredning där det är duschhörna med takdusch, tvättställ med två lådor, blandare som har touch funktion, spegelskåp och wc-stol. Installerad tvättmaskin.

SOVRUM 2

Sovrum som har enstavigt trägolv i ek, målade väggar och fönster mot lugna Björkbackavägen.

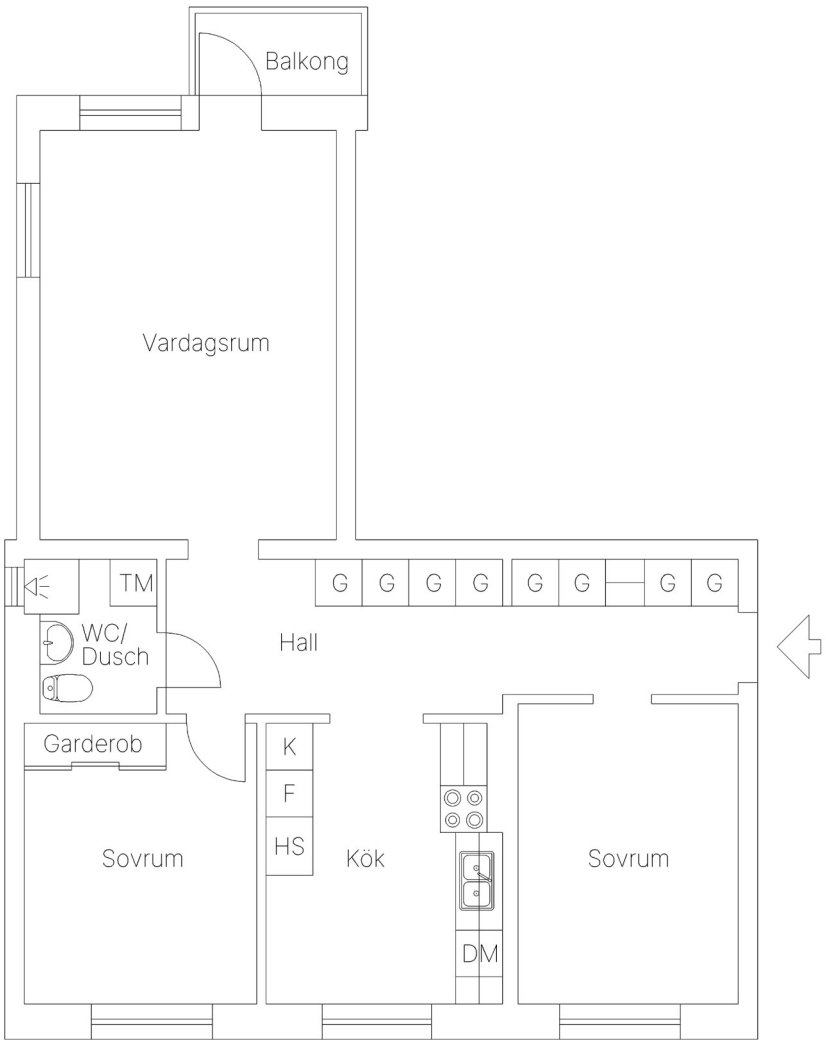
HALL

Hall som har klinker och golvvärme. Snygg spaljé för ytterkläder. Mycket bra förvaring i stor garderobsvägg med praktisk inredning. Mellan garderoberna finns en bra sittbänk.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Riksbyggen Östersundshus nr 6
BYGGÅR:	1950
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft
ANTAL LÄGENHETER:	117
ANTAL LOKALER:	9
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 082 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-08-21
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Bostadsrättsföreningen är en trivsam förening i centrala delarna av Östersund med adresserna Björkbackavägen 6+8 samt Samuel Permans gata 31+33+35. I föreningen finns 117 bostadsrätter samt 9 lokaler. Det tar endast 5 minuter att gå ner till centrum. I Karlslund finns matvarubutik med postservice, frisör, gym, skolor, dagis, restaurang m.m. Ett stenkast bort finner ni Björkbackaparken, belysta längdspår och bouleplan´. Föreningen har en hemsida www.ostersundshus6.se
RENOVERINGAR:	Föreningen är en välskött äldre bostadsrättsförening där många större renoveringar gjorts de senaste åren. Föreningen följer en långsiktig underhållsplan. Föreningen förstärker kassan för planerat underhåll mellan åren 2026 - 2030. Styrelsen har beställt en besiktning av tak och fasader för framtida underhåll och beslut. För detta framtida ändamål så höjs årsavgiften med 4% fr o m 1 september 2026. 2025/ 2026 Byte termostater 2022 Dränering på Samuel Permans gata. 2021 4 el-laddstolpar sätts upp. 2021 Renoverade samtliga balkonger.l 2019 Låsbyte 2016-2017 Byttes avloppen i husens källare ut. 2015 Byggde föreningen ett nytt sophus. 2009 Gjordes OVK av ventilationssystemen. I samband med detta mättes och sotades samtliga ventilationskanaler. 2009 Installerades varmvattenkulvertar för fjärrvärme. 2006 Byggdes ny lekplats. 2005 Byttes samtliga fönster och balkongdörrar. 2005 Renoverades tvättstugorna. 1999-2000 Byttes V/A-stammar. I samband med detta renoverades samtliga badrum i föreningen. 1995 Gjordes elsanering. Samtliga husgrunder är omdränerade i omgångar.
TV OCH BREDBAND:	Basutbud av tv-kanaler samt bredband via Tele 2 på 250/50

PLANRITNING



Viss avvikelse kan förekomma

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



Boka fri värdering få 500 kr hos *Nordic Nest*

Funderar du på att sälja din bostad? Erik Olsson-metoden och vår omsorg om detaljerna ger dig de bästa förutsättningarna för en trygg och riktigt lyckad bostadsförsäljning. Branschens vassaste digitala marknadsföring, ett välfyllt spekulantregister och visningsgaranti har gett våra kunder bäst betalt per kvm varje år sedan 2008. Träffa en av våra mäklare för en fri värdering av din bostad senast den 31/12 2026. Du får en **värdekod på 500 kr hos Nordic Nest** som tack för förtroendet. Fullständiga villkor hittar du på **erikolsson.se/nn**

erikolsson.se/nn

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

Prästgatan 44 A 83133 Östersund 063-10 65 55 mail@erikolsson.se