NORRSTRAND

ULVSBYGATAN 29



Erik Olsson



NORRSTRAND

Hemtrevlig tvåa med magisk utsikt!

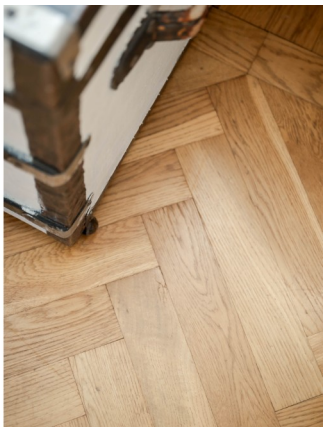
Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA









Fantastisk utsikt
Inglasad balkong
Vacker fiskbensparkett
Mycket välplanerad

VÄLKOMMEN TILL ULVSBYGATAN 29

Högst upp i huset, med en helt magnifik utsikt över staden, saluför vi nu denna hemtrevliga och väl omhändertagna tvåa! Här erbjuds en välplanerad bostad med vacker fiskbensparkett i vardagsrummet och ett genomgående fint ljusinsläpp. Ni välkomnas in i den stora hallen med svårslagna förvaringsutrymmen i sex platsbyggda garderober innan ni tar er vidare till vardagsrummet. Härifrån öppnar ni ut till den inglasade balkongen där ni får njuta av den magiska utsikten samtidigt som solen går ner över staden. Därefter når ni det charmiga köket med retro känsla, inte minst tack vare överskåpen med skjutbara dörrar och vackra beslag. Köket är otroligt arbetsvänligt med gott om bänkytor och plats för matbord. Vidare finns ett sovrum i bra storlek med god klädförvaring i tre garderober och till sist erbjuds ett duschrum med egen tvättmaskin 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. Cykelvägar både till centrum och universitetet och i området finns gatuparkeringar.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Joakim Fastberg

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Ulvsbygatan 29, 654 64 Karlstad
STORLEK:	53,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	1 400 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 931 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband (1000/1000 Mbit/s med trådlös router och tv med tv-paket Lagom genom Telia) samt balkongtillägg om 450 kr/mån. Individuell mätning av el.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 9 564 kr/år (el: 7 200 kr/år, försäkring: 2 364 kr/år) Angivna driftkostnader för hushåll med 3 personer (2 vuxna+1 barn). Driftkostnaderna kan variera beroende på levnadssätt och familjesammansättning.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	39
LÄGENHETSNR SKV:	1904
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,7358 %, andel av årsavgift 0,7358 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	238 370 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.
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt, kontrollerat 2026-04-29. 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:	10 av 10
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Ingenjören
NUVARANDE ÄGARE:	Emil Hellström
TILLTRÄDE:	Efter överenskommelse






PROSECCO
Cantaforte
PROSECCO
EXTRA DRY

ULVSBYGATAN 29















ULVSBYGATAN 29





RUMSBESKRIVNING

HALL
Klinkergolv som övergår till laminatgolv och målade väggar. Bra förvaring ges i sex platsbyggda garderober.

VARDAGSRUM+INGLASAD BALKONG
Fiskbensparkettgolv och målade väggar. Härifrån nås den inglasade balkongen med vacker utsikt över Karlstad.

KÖK
Laminatgolv och målade väggar. Släta köksluckor med vitt kakel ovan bänkskivan. Den maskinella utrustningen består av spis med ugn, spisfläkt, diskmaskin samt kyl- och frys.

SOVRUM
Laminatgolv och tapetserade väggar. Bra förvaring ges i tre garderober.

WC/DUSCHRUM
Plastmatta på golv och kaklade väggar. Här finns WC, handfat med kommod, spegelskåp, dusch samt tvättmaskin.

ÖVRIGT
Till lägenheten hör ett källarförråd samt ett matkällarförråd.

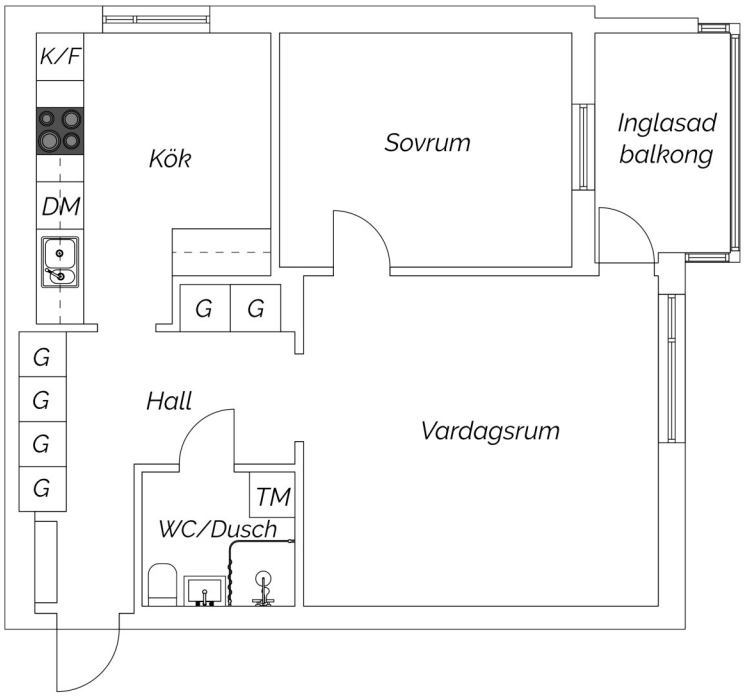
RENOVERINGAR
Renoveringar
2014: Ny parkett i kök och hall samt sovrum.
2015: Toalettstol bytt.
2016: Installerat kolfilterfläkt för spis. Nytt kakel kök. Klinkergolv i hall.
2017: Diskmaskin installerades.
2021: Ny tvättmaskin. Nytt badrumsskåp & handfat.
2022: Ny inglasad balkong med nya eluttag.
2022: Bytt kyl/frys.

FÖRENING OCH HUS

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 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-12-02
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	103 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	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. Föreningen köpte fastigheten 1955. 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. I föreningen finns en mysig baksida med grill och odling av örter som medlemmarna gärna får gå och plocka av. 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. 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 2026-04-21. För mer information besök gärna föreningens hemsida: https://www.hsb.se/varmland/brf/ingenjoren/ 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 2026-04-21.
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 - Fasadtvätt på samtliga tre hus. 2017 - Belysning parkering 2017 - Monterad vakumavgasare 2021 - Inglasning och utbyggnad av balkong 2022 - Färdigställande av utbyggnad och inglasning av balkonger Pågående: Föreningen beslutade under en extrastämma i mars att installera IMD el så de håller på att få igång det (2026-04-21). 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
PARKERING:	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 (2026-04-21).
TV OCH BREDBAND:	Kabel-tv & bredband (1000/1000 Mbit/s med trådlös router och tv med tv-paket Lagom genom Telia.

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.

Erik Olsson

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