KARLSDALSALLÉN 55

SÖRBYÄNGEN




Erik Olsson



SÖRBYÄNGEN

# Yteffektiv 3:a med uteplats!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







# VÄLKOMMEN TILL KARLSDALSALLÉN 55

Välkommen till denna välplanerade och yteffektiva 3:a med hela 3 meter i takhöjd i markplan på attraktiva Karlsdalsallén 55. Här bor du i ett modernt och lättskött boende med genomgående bra planlösning, där varje kvadratmeter är noggrant utnyttjad för att skapa en trivsam och funktionell bostad.

Bostaden erbjuder ett socialt vardagsrum i öppen anslutning till kök, vilket skapar en naturlig samlingspunkt i hemmet. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd. Från sovrummet nås den egna uteplatsen i markplan som blir en härlig förlängning av bostaden som passar perfekt för både morgonkaffet, mindre odling eller sociala stunder under årets varmare månader.

Lägenheten rymmer två sovrum i bra storlek, där det större lämpar sig som master bedroom och det mindre fungerar utmärkt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Badrummet är fräscht och funktionellt med moderna materialval och praktisk tvättdel.

Här bor du bekvämt i ett lugnt och omtyckt område med närhet till både natur, service och goda kommunikationer. Läget i bottenplan gör bostaden




ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

*Lisa Kung*

073-390 53 13
lisa.kung@erikolsson.se

# BOSTADEN

| | |
|---|---|
| **ADRESS:** | Karlsdalsallén 55, 702 52 Örebro |
| **STORLEK:** | 61 kvm (föreningens information) |
| **ANTAL RUM:** | 3 rum och kök |
| **OBJEKTTYP:** | Lägenhet |
| **UPPLÅTELSEFORM:** | Bostadsrätt |
| **FÖRESLAGEN BUDSTART:** | 1 495 000 kr |
| **MÅNADSAVGIFT:** | 4 156 kr/mån<br>Inkl. Värme, förråd, kall- & varmvatten.<br>Obligatoriskt tillägg 98 kr/mån (digitalt basutbud kabel-tv ifrån Tele2, Internet, (500/50 Mb/s). Obligatoriskt tillägg el 500 kr/mån. Ny avgift från 1/7-26 4572 kr/mån |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | ca 8 840 kr/år (el: 7 292 kr/år, försäkring: 1 548 kr/år) |
| **LÄGENHETSNR FÖRENING:** | 311553001-1514 |
| **ANDELSTAL:** | Andel i förening 0,81989 % |
| **BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:** | 671 949 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 Sörbyängen i Örebro |
| **NUVARANDE ÄGARE:** | Adrian Falk Lundgren, Emma Svedman |












1990
1994
2021
2023













RUMSBESKRIVNING

**HALL**
Välkomnande hall med plats för avhängning. Gott om förvaring i garderober. Målade väggar och klinkergolv.

**KÖK**
Ett stilrent och trivsamt kök med vita skåpsluckor i klassisk design och goda arbetsytor längs den praktiska köksbänken. Maskinell utrustning i form av spishäll, fläkt, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl/frys. Målade väggar och parkettgolv.

**VARDAGSRUM**
Ljust och trivsamt vardagsrum med plats för både soffgrupp och övrig möblering. De stora fönsterpartierna ger ett generöst ljusinsläpp och skapar en luftig och inbjudande atmosfär. Härifrån nås den härliga uteplatsen som blir en naturlig förlängning av bostaden och erbjuder fina möjligheter till avkoppling och umgänge under årets varmare månader.

**UTEPLATS**
Härlig uteplats med trätrall. Här finns plats för exempelvis loungegrupp.

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

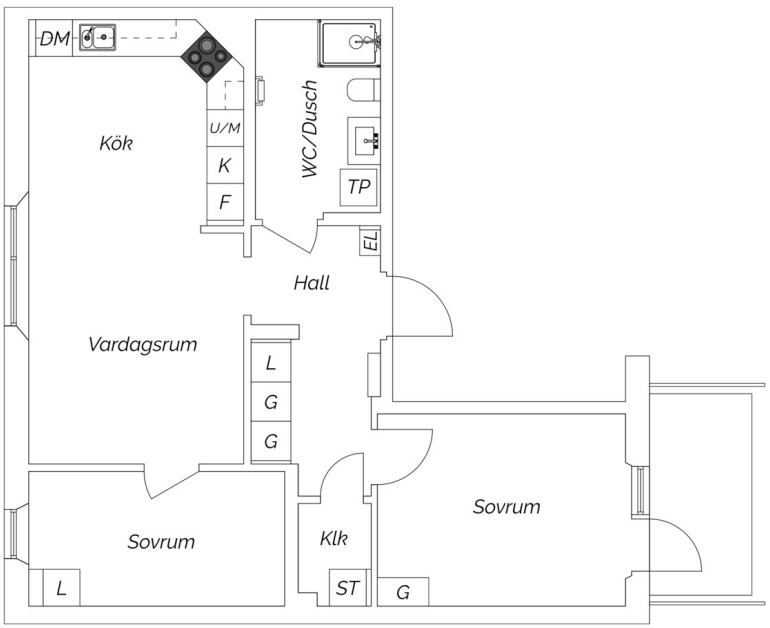
**SOVRUM**
Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Väggarna är målade och golvet pryds av stilfullt parkettgolv.

**BADRUM**
Helkaklat badrum med egen tvättavdelning.

# FÖRENING OCH HUS

| | |
|---|---|
| **FÖRENING:** | Brf Sörbyängen i Örebro |
| **BYGGÅR:** | 2016 |
| **ÄKTA FÖRENING:** | Ja |
| **UPPVÄRMNING:** | Fjärrvärme och värmepump- frånluft |
| **VENTILATION:** | F med återvinning |
| **ANTAL LÄGENHETER:** | 113 |
| **ANTAL LOKALER:** | 2 |
| **ÖVERLÅTELSEAVGIFT:** | ca 1 480 kr (betalas av köparen) |
| **PANTSÄTTNINGSAVGIFT:** | ca 592 kr |
| **ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:** | Brf Sörbyängen i Örebro. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. I föreningen finns 113 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Inom föreningen finns även 2 st lokaler. Bredband och telefoni via Tele2, debiteras med obligatorisk avgift på 98 kr/mån.<br>Se föreningens hemsida för mer information https://brfsorbyangen.se/<br>Föreningen kommer höja avgiften med 10% 1/7 2026.<br>Föreningen har ett orangeri som alla boende i föreningen kan fritt använda. Det finns ett övernattningsrum i nummer 59 som kostar 200 kronor per natt. Övernattningsrummet och Orangeriet bokas via en touchdisplay som finns i trappuppgången.<br>Inom föreningen finns ett miljörum. |
| **PARKERING:** | Parkeringsplatser på innergården. Till platserna är det separat kö. En plats p-plast kostar 350 kr/mån och en p-plats med elstolpe kostar 450 kr/mån + elförbrukning. Föreningen har 81 platser totalt varav 28 platser med laddmöjlighet för elbil/hybrid. Föreningen har i normalt en kortare kö på några månader till våra platser och svarar ej på hur lång kötiden är utan meddelar bostadshavaren när det blir aktuellt. |
| **TV OCH BREDBAND:** | Bredband (500/50) och telefoni via Tele2, debiteras med obligatorisk avgift på 98 kr/mån. |

# PLANRITNING




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




erikolsson.se

# 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