KARLSLUND

SAMUEL PERMANS GATA 37 A





KARLSLUND

Hörnlägenhet med bästa läge i Karlslund!

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Lummigt mycket attraktivt område med gångavstånd till centrum.
Hörnlägenhet som ger extra bra ljusinsläpp.
Praktiskt läge med endast en halv trappa upp till lägenhetens entrédörr.
Trivsamt kök med plats för stort matbord.

VÄLKOMMEN TILL SAMUEL PERMANS GATA 37 A

I lummiga attraktiva Karlslund med promendavstånd till stadskärnan ligger denna hemtrevliga lägenhet på fyra rum och kök. Lägenheten har härligt hörnläge med extra ljusinsläpp endast en halv trappa upp. Här finns ett stam- och nyrenoverat badrum samt toalett där båda har njutbar golvvärme. Bra sällskapsutrymmen där ni kan koppla av och bjuda in till trevliga sammankomster med släkt och vänner.
Ljust och trevligt kök med plats för stort matbord. Vardagsrum med ekparkettgolv och vill ni ha ett matsalsrum eller bibliotek istället för sovrum så blir den en naturlig del av lägenheten. Helt nyrenoverat badrum och toalett med golvvärme och takdusch. Rymliga sovrum med bra förvaringsutrymmen. Hall med bra utrymme för ytterkläder. I källaren finns tvättstuga, cykelrum och till lägenheten hör källarförråd och matkällare.
Mycket trevlig och stabil bostadsrättsförening som har användbara gemensamma utrymmen. Närhet till Björkbacka parken och rekreationsområdet mot Solliden och Östersunds skidstadion. Gångavstånd till centrum, Jämtlands gymnasium och Universitetet.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Björn Löfgren

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

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Samuel Permans Gata 37 A, 831 42 Östersund
STORLEK:	86,5 kvm (Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen)
ANTAL RUM:	4 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
REKOMMENDERAD BUDSTART:	2 300 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	6 808 kr/mån I månadsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1
LÄGENHETSNR SKV:	1001
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,98449 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	435 000 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:	1 av 3
HISS:	Nej
FÖRENING:	Riksbyggen Östersundshus nr 9
NUVARANDE ÄGARE:	Björn Löjdahl
TILLTRÄDE:	Tillträde enligt överenskommelse.







Trevligt kök med plats för matbord vid fönster mot entrésidan.













EINO HANSKI
MARIAN KEYES
Albert Speer
och Sanningen



Stamrenoverat badrum och toalett med bra standard & materialval.



RUMSBESKRIVNING

VARDAGSRUM
Trivsamt vardagsrum som har ekparkettgolv, tapet och en öppen spis (ej eldningsbar) som blir en trevlig del av rummet. Stort fönster för bra ljusinsläpp. Dubbeldörrar mot både matsalsrum och hall.

KÖK
Bra kök med plats för matbord vid fönster mot innergården. Ljusa köksluckor och gott om förvaringsutrymmen i skåp och lådor. Bänkskiva i oljad ek, dubbelho och engreppsblandare. Kakel ovanför köks- och diskbänkar. Köket är maskinellt utrustat med kombinerad kyl/ frys, spis med häll & varmluftsugn, köksfläkt och diskmaskin. Trägolv och tapet. Mellan kök och matsalsrum finns gång med förvaringsutrymmen och tänkbart skafferi.

MATSALSRUM
Matsalsrum eller tänkbart bibliotek med dubbeldörrar och samma enhetliga ekparkettgolv som i intilliggande vardagsrummet. Tapet och stort fönster för bra ljusinsläpp.

SOVRUM 1
Sovrum/ kontor som har trägolv, tapet, garderobsvägg och stort fönster.

BADRUM
Stamrenoverat badrum, från 2026, som har klinker, golvvärme, helkaklade väggar och dimbara infällda spotlights i taket. Utrustat med duschörna med takdusch, tvättställ med två lådor. spegelskåp och vägghängd wc-stol.

SOVRUM 2
Sovrum som har trägolv, tapet, garderobsvägg och stort fönster för bra ljusinsläpp.

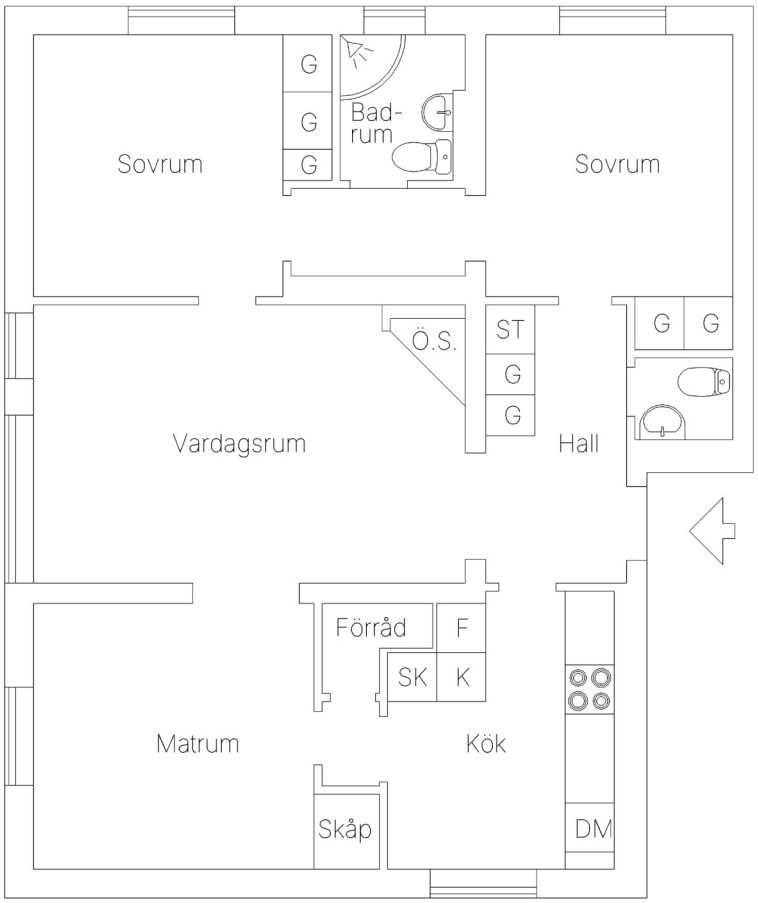
TOALETT
Nyrenoverad toalett som har klinker, golvvärme och kaklade väggar. Utrustat med tvättställ, spegelskåp och vägghängd wc-stol.

HALL
Ljus trevlig hall som har trägolv och tapet. Bra utrymme för ytterkläder.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Riksbyggen Östersundshus nr 9
BYGGÅR:	1953
ÄKTA FÖRENING:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk ventilation
ANTAL LÄGENHETER:	48
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 2 072 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 888 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-10-10
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	109 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	I föreningen finns övernattningsrum (uthyres till medlemmar för 100kr/dygn), samlingslokal (uthyres till medlemmar för 100kr/dygn), hobbyrum/vallarum, soprum, cykelförråd och uteplats/grillplats. Mobil grill finns att låna av föreningen (skall rengöras efter användning). Det finns även en tvättstuga och grovtvättstuga på Genvägen 58. Det finns inga obligatoriska åtaganden för medlemmarna i föreningen men det anordnas frivilliga städdagar som brukar avslutas med grillning på gården eller något annat trevligt. I föreningen finns 48 lägenheter fördelade på två hus med adresserna Genvägen 58 A-C och Samuel Permans Gata 37 A-C.
RENOVERINGAR:	Föreningen har löpande underhållit och renoverat byggnaderna för att bevara husen i gott skick och för säkerställande av framtida värden. Under 2025/2026 har föreningen stambytt samtliga badrum samt källaravlopp. Kommande renoveringar består av: 2027 - Omläggning asfalt på parkeringar och gårdsytor och byte entrédörrar mm. 2028 - Byte belysningspollare gård. 2029 - Koddosor
PARKERING:	Föreningen har 11 garageplatser som kostar 500 kr per månad. Lång kö. 12 Carports som kostar 365 kr per månad. Ungefär ett års väntetid. 22 p-platser som kostar 300 kr per månad. Ingen kö. Alla platser har laddmöjlighet för elbil.
TV OCH BREDBAND:	Basutbud av TV kanaler samt bredband från Tele 2 ingår i månadsavgiften.

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