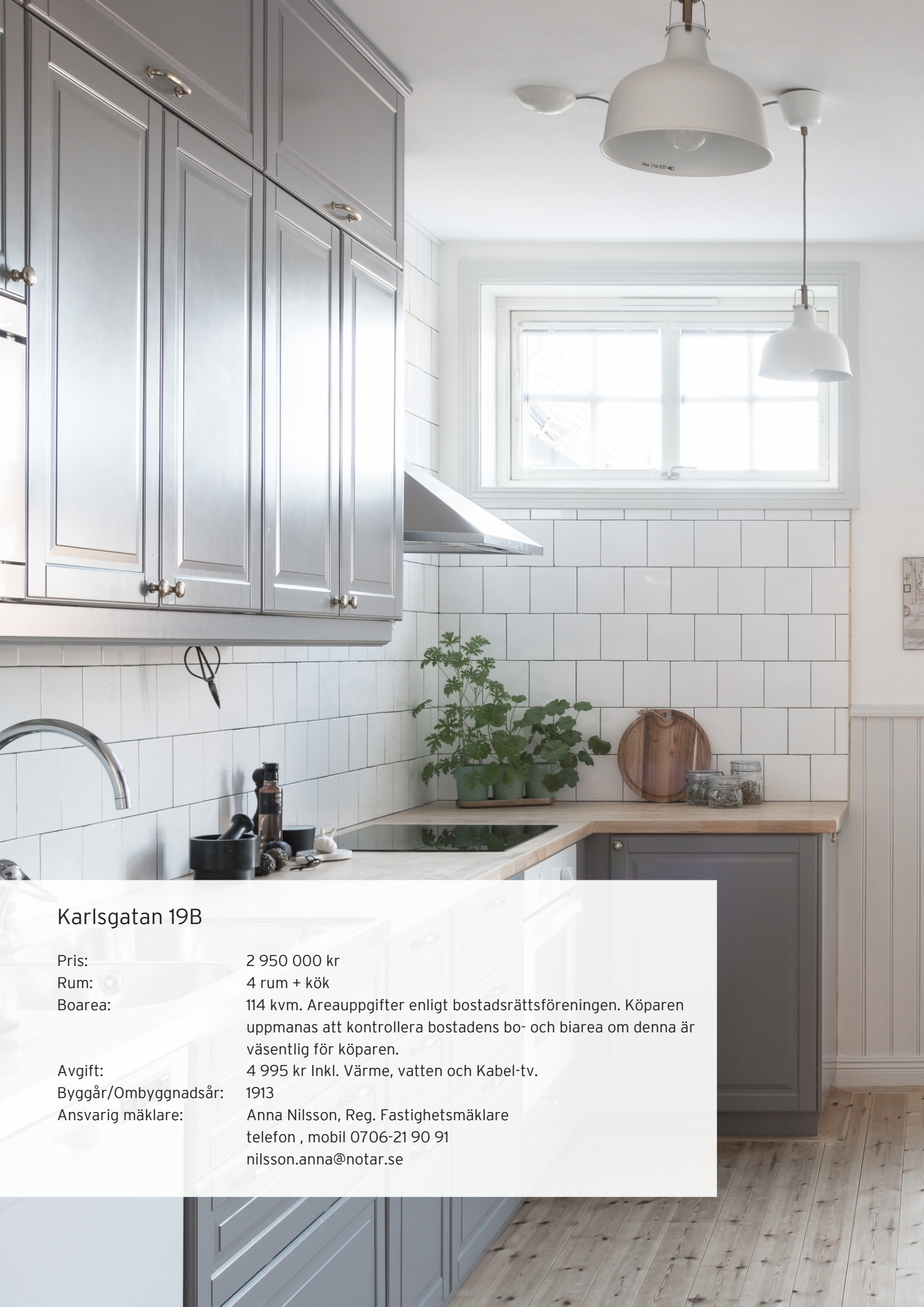


# notar

Ditt livs bästa affär



## Karlskatan 19B

Pris: 2 950 000 kr  
Rum: 4 rum + kök  
Boarea: 114 kvm. Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen. Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.  
Avgift: 4 995 kr Inkl. Värme, vatten och Kabel-tv.  
Byggår/Ombyggnadsår: 1913  
Ansvarig mäklare: Anna Nilsson, Reg. Fastighetsmäklare  
telefon , mobil 0706-21 90 91  
nilsson.anna@notar.se





## Varsamt totalrenoverad sekelskiftesfyra!

Hjärtligt välkomna till denna spaciösa sekelskiftesfyra med vackra tidstypiska detaljer så som gjutjärnskamin, välbevarade trägolv och slående takhöjd. Här bor du på hela 114 kvm fördelat på smakfullt renoverat kök, underbart allrum, tre rymliga sovrum samt två nyrenoverade badrum. Genomgående fina och välskötta ytskikt samt generöst med ljusinsläpp från tre väderstreck.

Belägen i stabil och populär förening med centralt läge och låga avgifter. Inom bekvämt gångavstånd når du Västerås city och dess stora utbud. Centralstationen ligger 10 min promenad bort. En fantastisk lägenhet i fastighet från tidigt 1900-tal som andas harmoni, rymd och atmosfär med sina generösa sociala ytor med plats för familj och vänner.

Varmt välkomna på visning!

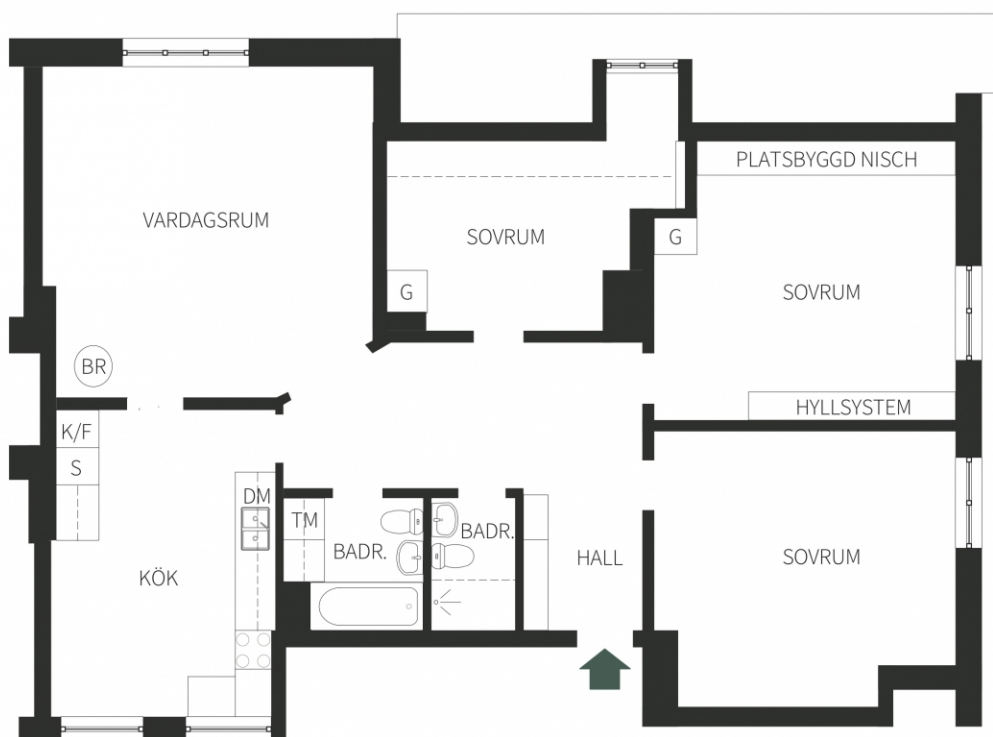




**KARLSGATAN 19 B**

**VÄSTERÅS**

**4 ROK**



**KARLSGATAN 19 B  
VÄSTERÅS**

**4 ROK  
114 KVM**

Principritning med reservation  
för att vissa avvikelser kan förekomma.

**notar**



# Planlösning

Högst upp i huset möts du av denna ljuvliga lägenhet. Stor välkomnande hall med plats för avhängning via platsbyggd inredning. Den höga takhöjden sätter prägel på hela lägenheten och de välbevarade trägolven binder fint samman samtliga rum. Precis innanför dörren ligger klinker på golvet för en lättare skötsel. Väggar med vacker bröstpanel som bryts av med charmig tapet.

Direkt till höger återfinns lägenhetens ena sovrum som idag används som tv-rum vilket fungerar ypperligt tack vare den minst sagt generösa storleken. Genom det stora fönsterpartiet silar dagsljuset igenom ända in i hallen.

Längre fram till höger ligger det andra sovrummet som även det erbjuder gott om plats för såväl fullstor säng samt förvaring via hyllsystem på vägg. Som det inte vore nog har man även skapat en platsbyggd sänggavel/nisch med byråådor infällda i samt en inbyggd städgarderob.

Ytterligare ett sovrum som lämpar sig ypperligt som barnrum eller arbetsrum. Här ligger en heltäckningsmatta på golvet samt vitmålade väggar. Platsbyggd bokhylla och även ett hyllsystem för klädförvaring i hörnet.

Vidare ner genom hallen finner du två badrum i absolut toppklass, båda renoverades 2017. Mörkt hexagonformat klinker med golvvärme samt vitt kakel. Det större badrummet inrymmer utöver wc, handfat med kommod och spegel även bekvämligheter såsom tvättmaskin, arbetsbänk, förvaringsskåp samt inbyggt badkar. I det mindre badrummet erbjuds dusch, handfat med kommod samt spegel.

Vidare in i köket har man renoverat med känsla och finesse för att bevara den äldre charmen.

Köksluckorna utgörs av gråa speglade luckor med inslag av vitrinskåp. Bänkskiva i massivt trä med ovalsittande vitt kakel. Den maskinella utrustningen består av kyl/frys, diskmaskin, mikrovågsugn, ugn, håll och spisfläkt. Rejäl matplats intill fönster.

Sist men inte minst har vi det vackra allrummet där lägenhetens hjärta står, den värmande gjutjärnskaaminen. Rummet flödar i ljus via stora fönsterpartier och här finns plats för såväl soffgrupp som matgrupp för det stora umgänget.









## Bostadstyp

Bostadsrättslägenhet  
Lgh nr. 0126 i Brf Gunnar.  
Belägen i Västerås kommun, församling.  
Skattesats 0.

## Byggnad

Uppvärmning: Fjärrvärme  
Hiss: Finns ej  
Fönster: 3-glasfönster

## Boarea/Biarea

Boarea 114 kvm Areauppgifter enligt bostadsrättsföreningen.

Köparen uppmanas att kontrollera bostadens bo- och biarea om denna är väsentlig för köparen.

## Avgift

4 995 kr Inkl. Värme, vatten och Kabel-tv.

## Ekonomi

Andel i föreningen: 1.02132%  
Pantsättningsavgift: 430 kr  
Överlåtelseavgift: 1 100 kr som betalas av köparen.

## Pantsättning

Denna bostad 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.

## Förening

Bostadsrättsföreningen Brf Gunnar.  
Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta).  
I föreningen finns 129 st lägenheter, 16 st hyresrätter  
Byggnadsår: 1913.

## Föreningsinformation

Allmänt om föreningen: Brf Gunnar äger fastigheten Gunnar 17.  
Föreningen bildades 2009.  
Fastigheten består av 8 huskroppar med totalt 129 lägenheter varav 16 hyreslägenheter. Den totala boytan är 10 864 kvm.

Föreningen har tecknat avtal med MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning om ekonomisk och administrativ förvaltning.  
Avtal finns med LT-Konsult beträffande fastighetsskötsel.

Utförda större renoveringar:

2012 Balkonger och fönsterbyte.  
2014 Byte av tak på entréer i låghusen.  
2014 Montering av passagegrindar mellan husen  
2015-2016 Renovering av tak och takfot på Karlsgatan 19  
2016 Dränering av Karlsgatan 19  
2016 Målning av trapphus på Karlsgatan 19  
2016 Installation av nytt passersystem med "droppe" för hela kvarteret  
2017 Byte av entrédörrar i låghusen.  
2017 Ny tvättmaskin i Karlsgatan 19  
2018 Fasadrenovering på Karlsgatan 19.

Kommande:

- Kulvertbyte i hus 4, 6, 8 och 10. I dagsläget tas offerter in och föreningen tror att arbetet kan påbörjas inom ett par år.

Ägande i föreningen: Föreningen accepterar delat ägande. Juridisk person accepteras ej.

Föreningens ekonomi: Förening med god ekonomi och likvida medel. Det finns 17 st hyresrätter kvar sen ombildningen för avyttring allt eftersom dem sägs upp och bidrar till mycket god likviditet. Pga har föreningen även kunnat amorterat mer och omförhandlat räntor. Inga planerade avgiftsförändringar.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga.  
Cykelrum.  
Ingår ett förråd till varje lägenhet. Det finns möjlighet att hyra extra förråd om så önskas.

## Bilplats

2 p-platser utan el, lång kö.  
Det finns möjlighet att få ett boendekort genom Västerås stad för att få billigare parkeringsavgift på gatorna runt omkring. Detta ansöker man själv om från kommunen.

## TV/Internet

Internet: Kabel-TV via Com Hem, grundutbud ingår i månadsavgiften.  
Bredband via Stadsnätet, eget abonnemang krävs.

## Nuvarande ägare

Anna Wennerblom och Martin Larsson

## Gård/Innergård

Mysig innergård med lekplats och flertalet utegrupper och grillplats.

## Övrigt

Utförda renoveringar:

2013 - Vardagsrum/Sovrum/Matsal

Framtagna och slipade trägolv, nya lister och foder

2013 - Sovrum (TV-rum)

Målning av väggar och tak

2013 - Hall

Nytt golv, tapet, listverk, målning. Samtliga dörrar bytta till tidsenliga och målade.

2013 - Matsal

Målning av golv

2014 - Kök

Nytt kök IKEA, nytt golv, tapet, målning, bröstpanel. Ny kyl/frys och diskmaskin.

2014 - Badrum

Ny tvättmaskin

2014 - Barnrum

Ny textilmatta, lister och foder, garderobslösning

2014 - Matsal

Ny rökkanal och installation av kamin

2016 - Sovrum

Lagning av golv och platsbyggt städsåp.

2016 - Hall

Platsbyggd hallmöbel/klädhängare

2017 - Badrum

Båda badrummen helrenoverade

2018 - Sovrum

Platsbyggd sänggavel m byrå, målning av väggar och tak.

Garderobslösning uppsatt.

2018 - Barnrum

Målning av väggar och tak, platsbyggd hylla

## Övriga upplysningar

Ovanstående uppgifter är grundade på av säljaren och av berörd förening lämnad information. Köpare/spekulant uppmanas att kontrollera dessa uppgifter med föreningen rörande lediga p-platser, kommande renoveringar och eventuella avgiftsförändringar. Köpare/spekulant är medvetna om att bostaden köpes i befintligt skick och uppmanas att undersöka bostaden ordentligt. Nedtagning av väggar och/eller väsentliga förändringar, ingrepp i bärande konstruktioner och ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten av en lägenhet är alltid en fråga för föreningens styrelse att ta ställning till i varje enskilt fall. Detta gäller även om förändringen inte medför risker för byggnadens konstruktion. Genom parternas signaturer nedan vidimerar säljaren att uppgifterna är korrekta så långt säljaren känner till och att köparen har tagit del av innehållet.

## Undersökningsplikt

**Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt**

Utgångspunkten är att bostadsrätten skall stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte

heller avvika från vad köparen har fog att förvänta sig vid köpet med hänsyn till bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Därutöver gäller normalt att bostadsrätten köps i det skick den befinner sig i på kontraktsgdagen. Reglerna om fel i bostadsrätt finns formellt i köplagen, men då de reglerna inte passar så bra för prövning av fel i bostadsrätt används ofta motsvarande regler i jordabalken.

### Köparens undersökningsplikt

Om köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten före köpet eller om han ändå undersökt den, ansvarar säljaren inte för sådana fel som köparen borde ha märkt vid undersökningen. Även vid köp av bostadsrätter har köparen alltså normalt en undersökningsplikt. Det är därför viktigt att köparen av en bostadsrätt noggrant undersöker denna. Särskild uppmärksamhet bör ägnas fuktskador i kök och badrum. I köket bör köparen vara vaksam på ev tecken på läckage under diskbänken och i badrum eller annat våtrum kontrollera golvfallet och utseendet på installationer för vatten och avlopp. Om det finns symptom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, måste han gå vidare med sin undersökning och, om så krävs, anlita en sakkunnig för att fullgöra sin undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren exempelvis upplyser köparen om ett misstänkt fel kan det utgöra en varningssignal, som bör leda till en mer ingående undersökning från köparens sida. Köparen bör slutligen tänka på att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha räknat med eller borde ha förväntat sig. Skulle exempelvis fel uppstå på någon av vitvarorna i lägenheten kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till vitvarornas ålder och beräknade "livslängd".

Det är inte bara själva lägenheten som undersökningsplikten omfattar. Även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör undersökas, exempelvis om föreningen står i begrepp att genomföra större renoveringar, höja sina avgifter m.m. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför alltid ingå i köparens undersökning, liksom en genomgång av stadgar och senaste årsredovisning.

### Säljarens upplysningsskyldighet

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Om bostadsrätten säljs i befintligt skick kan den dock ändå anses vara felaktig, om säljaren före köpet underlåtit att upplysa köparen om ett sådant väsentligt förhållande rörande bostadsrätten, som han måste antas ha känt till och som köparen med fog kunnat räkna med att bli upplyst om. Om säljaren genom ett förtigande handlat i strid mot tro och heder går säljaren även miste om rätten att åberopa att köparen inte uppfyllt sin

undersökningsplikt. Det är således i säljarens eget intresse, att han upplyser köparen om de fel eller symptom på fel han känner till eller misstänker finns. Vad som redovisats av säljaren kan i normalfallet inte åberopas av köparen.

#### **Utfästelse**

Säljaren kan bli bunden av en utfästelse beträffande bostadsrättens skick. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas ej som utfästelser.

#### **Avtalsfrihet**

Avtalsfrihet råder mellan parterna om ansvaret för bostadsrättens skick, varför man kan avtala om annan ansvarsfördelning. Denna information redovisar kortfattat den ansvarsfördelning som köplagen föreskriver och som gäller om inte annan ansvarsfördelning särskilt avtalats.

#### **Jämförelsepris**

Som en service till våra kunder visar vi såltpriser och information om Notars förmedlade bostäder på Internet, [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra bostadssajter, i utskick och som statistik i media. Det kommer också att gälla för den här bostaden. Besök gärna vår hemsida [www.notar.se](http://www.notar.se) för att se exempel.

#### **Pris\***

I Notars bostadsannonser i dagspress och på Internet anger vi prisnivån pris, vilket uppdragsgivaren har accepterat som ett tänkbart försäljningspris. Om flera bud finns kan dock budgivning förekomma och priset bli högre. Det råder enligt lag alltid fri prövningsrätt för säljaren vilket innebär att denne har rätt att själv välja om bostaden ska säljas, till vem och till vilket pris. Notar tillämpar budgivning enligt de krav som anges i §20 i fastighetsmäklarlagen. Endast lagda bud som godkänns av säljaren anges på [www.notar.se](http://www.notar.se) samt andra aktuella hemsidor.



# Bra att veta

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köpeavtal undertecknats av dem bägge. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

## Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

## Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

## Budgivning

Vänligen notera att bud som återges på [www.notar.se](http://www.notar.se) inte nödvändigtvis är samtliga lagda bud utan kan även vara enbart de bud som säljaren har godkänt för redovisning. Den slutliga köparen erhåller dock alltid en fullständig redovisning av samtliga lagda bud enligt de krav som anges i §20 fastighetsmäklarlagen.

## Säljarens rättigheter

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den. Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning. Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

## Mäklarens skyldigheter

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen. Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud. Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts.

Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort, det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud. Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om detta.

## Spekulantens rättigheter under budgivningen

Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.

En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.

## Personuppgiftspolicy

Personuppgifter som lämnas till oss kommer att behandlas enligt Notars personuppgiftspolicy. En personuppgift är varje upplysning som direkt eller indirekt kan knytas till en fysisk levande person. Exempel på personuppgifter är namn, adress, person- eller annat identifikationsnummer, telefonnummer, e-postadress och IP-nummer. De personuppgifter vi samlar in är i första hand personuppgifter som du själv lämnar när du använder våra digitala tjänster, köper och säljer med oss, anmäler dig på en visning, är delaktig i en budgivning eller har fått hjälp med en värdering via oss.

Dina personuppgifter lagras inte längre än det är nödvändigt för att kunna uppfylla ändamålen med behandlingen såsom de beskrivs nedan. Dina personuppgifter gallras eller raderas när de inte längre är relevanta för de ändamål som de har samlats in. Det innebär att olika personuppgifter kommer att sparas olika länge. Vissa personuppgifter måste vi spara under längre tid för att uppfylla våra rättsliga förpliktelser.

Notars personuppgiftspolicy finns att läsa på [www.notar.se/information/sekretess-villkor](http://www.notar.se/information/sekretess-villkor). Har du frågor kan du kontakta oss via [info@notar.se](mailto:info@notar.se) alt. Tel 0200-275 275

## Information om s k sidoverksamhet

Enligt 14 § fastighetsmäklarlagen ska mäklare som i anslutning till sin förmedlingsverksamhet, ägnar sig åt annan verksamhet, s k sidoverksamhet, redovisa detta skriftligen till säljare och köpare. Av informationen ska framgå vad verksamheten avser och, i de fall fråga är om förmedling av en tjänst som annan utför, vem som är uppdragsgivare eller samarbetspartner. Av informationen ska även framgå vilken ersättning som utgår, eller kan komma att utgå och om ersättning lämnas till mäklaren direkt eller indirekt.

Med hänvisning till ovanstående lämnas härmed följande information om sidoverksamhet.

**Verksamhet: Annonshandling**  
**Uppdragsgivare/samarbetspart : Hemnet**  
**Ersättning Direkt/Indirekt : Indirekt**


**Fast ersättning: Ja, 50% av annonskostnaden.**

# Nu finns vi även i soliga Spanien!


Nu har vi slagit upp dörrarna för Notar Spanien. Alla som jobbar på kontoret är svensktalande och bor själva i området vilket har gett oss god lokalkännedom. Enligt oss så ska en bostadsaffär i Spanien vara lika enkelt som hemma i Sverige. Vi har därför förenklat processen och guidar er från att ni landar på flygplatsen tills ni har tillträtt er bostad.

Spanien har med sina 320 soldagar om året länge varit det självklara valet för soltörstande skandinaver som söker sig ett boende i solen. Spanien är känt för sina vita kustremсор och vackra stränder som gett kusten dess namn. Här finns golf i världsklass, vingårdar, Europas bästa dykområden, fantastisk natur och autentisk spansk cuisine. Goda kommunikationer gör att det är lätt att ta sig hit, flera flygbolag erbjuder direktflyg från Sverige till Alicantes flygplats året runt.

Har ni frågor eller funderingar kring köp och sälj av en bostad i Spanien så tveka inte att höra av er till Notar i Spanien på [spanien@notar.se](mailto:spanien@notar.se).



Ta gärna del av vårt fantastiska utbud av fastigheter i Spanien  
[www.notar.se/spanien](http://www.notar.se/spanien)



Annas fokus i varje enskild bostadsaffär är att leverera bästa möjliga resultat som vidare resulterar i helnöjda och återkommande kunder. Med sitt personliga engagemang, sin höga servicenivå och sitt öga för detaljer, strävar hon alltid efter att överträffa så väl sina egna som kundernas förväntningar.

**Anna Nilsson**

Reg. Fastighetsmäklare

0706-21 90 91

[nilsson.anna@notar.se](mailto:nilsson.anna@notar.se)

