

OSTINDIEFARAREN 7

ERIKSBERG



Erik Olsson



ERIKSBERG

Stilren och ljus tvåa
med balkong och
fin utsikt över
småbåtshamnen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Öppen planlösning
Stora sällskapsytor
Ljust och fräscht
Söderbalkong med vacker utsikt

VÄLKOMMEN TILL OSTINDIEFARAREN 7

Charmig och ljus tvåa med smakfulla materialval och stor balkong, vackert belägen med utsikt över vattnet. Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum bjuder in till umgänge och förlängs av den härliga balkongen i söderläge. Sovrummet erbjuder gott om förvaring och det stiliga, helkaklade badrummet är utrustat med en praktisk kombinerad tvätt- och torkmaskin. I hela lägenheten återfinns ett elegant parkettgolv och en harmonisk, ljus färgsättning.

Alldeles utanför porten finns Eriksbergs populära trädäck, perfekt för soliga dagar, populära restauranger, caféer, närlivs, gym och den mysiga kajpromenaden. I området finns flertalet utomhusgym, promenadslingor i Färjenäsparken och beachvolleybollplan. Med båt eller buss tar ni er in till centrum på bara ca 20 minuter. Varmt välkommen att kontakta ansvarig mäklare Therés Olsson för mer information!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Therés Olsson

073-352 67 34
theres.olsson@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ostindiefararen 7, 41765 GÖTEBORG
STORLEK:	50 kvm (Föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 190 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 331 kr/mån I avgiften ingår värme och kallvatten, soptömning för hushållssopor, komposterbart material samt plastavfall. Varmvatten avläses för varje lägenhet och debiteras i efterhand på avgiftsavin. Ett obligatoriskt tillägg tillkommer om 250 kr/mån avseende Telia Fiber inkluderar fiberdistribuerad tv samt internet med total hastighet på 250/250 Mbit.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 6 306 kr/år (el: 2 546 kr/år, va: 2 318 kr/år, försäkring: 1 442 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/boende. Varmvatten är enligt schablonuppgift.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	41102
LÄGENHETSNR SKV:	1102
ANDELSTAL:	Andel i förening 0,82524 %, andel av årsavgift 0,82522 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	444 532 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. 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:	2 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Skeppsbyggaren
NUVARANDE ÄGARE:	Linnéa Petersson
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse













HALL

Parkettgolv och vitmålade väggar. Här finns plats för avhängning och förvaring i en spegelgarderob med skjutdörrar.

KÖK

Ekparkett och vitmålade väggar. Köket är utrustat med spishäll och ugn från Electrolux, fläkt från Franke, kombinerad kyl/frys alternativt kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn samt kökssnickerier.

VARDAGSRUM

Öppen planlösning mellan vardagsrum och kök. På golvet ligger ekparkett och väggarna är vitmålade. Härifrån når man balkongen som ligger i ett härligt söderläge.

SOVRUM

Ekparkett och vitmålade väggar. Här finns plats för dubbelsäng och en skjutdörrsgarderob ger gott om plats för förvaring.

BADRUM

På golvet ligger svart klinker och väggarna är vitkaklade. Utrustningen består av WC, handfat med kommod, spegelskåp, handdukstork, dusch med vikbara glasdörrar, skåp samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare från Electrolux.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.



FÖRENING:	Brf Skeppsbyggaren
BYGGÅR:	2015
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Äger
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk frånluft med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	89
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2016-03-08
ENERGIKLASS:	D
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Skeppsbyggaren. Föreningen köpte fastigheten 2014. I föreningen finns 2 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna: Ostindiefararen 5-17 (udda nummer). Föreningen har ingen gemensam tvättstuga då varje lägenhet har sin egna tvättutrustning. I föreningen finns cykel- och barnvagnsrum. Mellan husen finns en gemensam innergård med uteplats och planteringar. Göteborgs stad har aviserat höjningar av fjärrvärmekostnaden under 2025, även sophanteringskostnaderna kommer att få en betydande höjning. Föreningen är ansluten till en sopsugsterminal för hushållssopor och komposterbart material. Denna gemensamhetsanläggning Göteborg Sannegården GA:10 förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Annat avfall som glas, plast, papper lämnas på en kommunal miljöstation vid Eriksbergstorget, på ett avstånd om c:a 500m. Övrigt avfall hanteras inte på plats av föreningen eller kommunen utan lämnas på någon av kommunens återvinningsstationer. Informationen om föreningen är tagen 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 (25-08-21 via föreningens hemsida)
RENOVERINGAR:	2018 installerades ett fysiskt inbrottskydd på samtliga dörrar till föreningen förrådslokaler. 2018-2019 installerades 12 laddstationer för elbilar. 2019 utfördes rengöring och behandling av klinkerkolven i entréerna. 2020 utfördes en 5-årskontroll av ventilationssystemet (OVK). 2021 renoverades en av hyresrättslokalerna, inbrottsgaller installerades vid cykelparkering, ventilationsfilter byttes i alla lägenheter och samt byte av tryckstegringspump.

2022 installerades sedumtak på två av föreningens förråd på innergården.

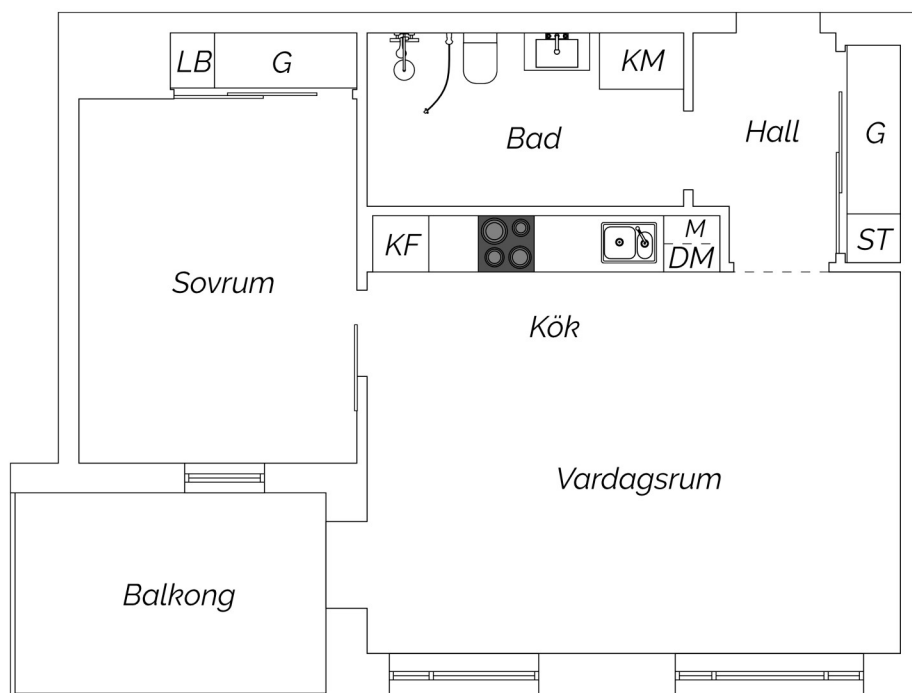
Styrelsen tillser att underhåll sker löpande och föreningen har en en 50-årig underhållsplan som täcker från målning av utemöbler till byte av hissar. Vidare avsätter föreningen 60kr/m² och år till en underhållsfond. Större kommande underhåll enligt plan är översyn av fasad och fogar 2027 samt 2035 då en större översyn, och vid behov utbyte av tekniska system, planeras. Större insatser kommer om behov finnes att delvis finansieras med lån. Inga vidare beslut tagna.

PARKERING:

Föreningens garage har 67 parkeringsplatser, låsförsett utrymme för c:a 50 cyklar samt två platser för motorcyklar. Föreningens parkeringsplatser kostar 1223 kr/månad. Parkeringsplatserna för MC kostar 629kr/månad. Kö råder till parkeringsplatser för såväl bil som motorcykel, kötiden till bilparkeringarna är vanligtvis någon eller några månader. 20 av platserna är försedda med möjlighet att ladda elfordon och kostar 1663 kr/mån + förbrukad el. Förbrukad el debiteras i efterhand och priset sätts i enlighet med föreningens faktiska elkostnader. Dessa laddplatser har en separat kö som har längre väntetid. Parkeringsplatserna fördelas i enlighet med ett kösystem. Elbil eller rörelsehinder ger inte förtur till parkeringsplats. Vissa platser är bättre lämpade för rörelsehindrade personer och fördelas i enlighet med detta. Kommunal avgiftsbelagd parkering på grusat område samt parkeringshus finns vid Monsungatan. Föreningen är inte behjälplig med att få tillgång till dessa parkeringsplatser. Föreningen är ansluten till digital-TV och Internet 250/250 Mbit/s via Telia Play (Fiber LAN).

TV OCH BREDBAND:

PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Det kostar
inget att
jämföra

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 (äкта) 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 anläta 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.

VIKTIG INFORMATION

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 överläts 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.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmen erhåller en fast administrationsersättning på 600 kr samt 0-30% av annonskostnaden i rörlig ersättning.

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 tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmen erhåller en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

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. Mäklarfirmen erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindings- 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.

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 mäklarfirmen och förmedlande mäklare delar på en total ersättning om 40-58% av kostnaden för tjänsten.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 031-722 40 00 mail@erikolsson.se