

NORRA ORMESTA

ULSAVILAGATAN 12B



Erik Olsson



NORRA ORMESTA

Radhus med altan
och grönyta i
söderläge i
familjevänliga
Ormesta!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Uteplats i söderläge
Stora fönsterpartier
Modernt kök
Två badrum med kakel & klinker

VÄLKOMMEN TILL ULSAVILAGATAN 12B

Välkommen till ett välplanerat och hemtrevligt radhus med ett av områdets bästa lägen, perfekt för familjen som vill bo bekvämt med närhet till både natur och lek.

Bostadens baksida vetter mot en lummig grönyta och lekplats, vilket ger en härlig och trygg miljö för både barn och vuxna. Från vardagsrummet når du den generösa altanen i soligt söderläge - en plats att njuta av från tidig vår till sen höst, med sol större delen av dagen och fin utsikt mot grönskan.

Bostaden är utrustad med markiser både uppe och nere mot södersidan för ett bättre

inomhusklimat. Entréplanet erbjuder öppna, sociala ytor med stora fönsterpartier som släpper in rikligt med ljus och suddar ut gränsen mellan ute och inne. Köket är smakfullt utformat med praktiska arbetsytor. På övre plan finns tre bra sovrum och ett allrum som lätt kan anpassas till ett extra sovrum eller hemmakontor. Bostaden har två helkaklade badrum varav ett med badkar, samt separat tvättstuga gör vardagen smidig. På framsidan finns uppfart med plats för bil och cyklar samt ett praktiskt förråd. Här bor du i ett lugnt och familjevänligt område.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Lisa Kung

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

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Ulsavilagatan 12B, 70287 Örebro
STORLEK:	112,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och Kök
OBJEKTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 464 kr/mån I avgiften ingår kallvatten
DRIFTSKOSTNADER:	ca 20 600 kr/år (uppvärmning: 13 000 kr/år, el: 4 000 kr/år, försäkring: 3 600 kr/år)
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1012
LÄGENHETSNR SKV:	1012
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,1681 %, andel av årsavgift 2,1979 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 483 246 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Oset Park
NUVARANDE ÄGARE:	Jonas Karlsson, Linn Pettersson





















HALL

Välkomnade hall med plats för avhängning.
Målade väggar och klinkergolv.

KÖK

Modernt kök i vitt från HTH med gott om förvaring och kakel ovan bänkskiva. Den öppna planlösningen mot vardagsrummet ger en härlig social samvaro. Maskinell utrustning i form av induktionshäll, fläkt, diskmaskin, varmluftsugn, mikrovågsugn samt fullstor kyl & frys. Målade väggar och parkettgolv.

VARDAGSRUM

Vardagsrum med ett härligt ljusinsläpp genom de stora spröjsade fönsterpartierna. Här finns plats för både matplats och soffgrupp. Utgång till uteplats. Målade väggar och parkettgolv.

UTEPLATS

Fantastisk uteplats med soldäck och grönyta.

BADRUN

Badrum med wc, dusch, handfat med kommod och spegelskåp. Kaklade väggar och klinkergolv.

ÖVERVÅNING**SOVRUM**

Master bedroom med plats för dubbelsäng. Här erbjuds god förvaring genom platsbyggd garderob med smart garderobsinredning. Målade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Ett mångsidigt sovrum med utrymme för en enkelsäng och en praktisk arbetshörna. Perfekt som barnrum eller hemmakontor. målade och tapetserade väggar och parkettgolv.

SOVRUM

Ett funktionellt sovrum med utrymme för en enkelsäng och skrivbord. Målade väggar och parkettgolv.

ALLRUM/SOVRUM

Flexibelt och ljust allrum med plats för en mysig soffgrupp ? perfekt för familjens gemensamma stunder. Rummet kan enkelt anpassas efter behov och göras om till ett extra sovrum, gästrum eller hemmakontor. Målade väggar och vackert tarkettgolv ger en ombonad och stilren känsla.

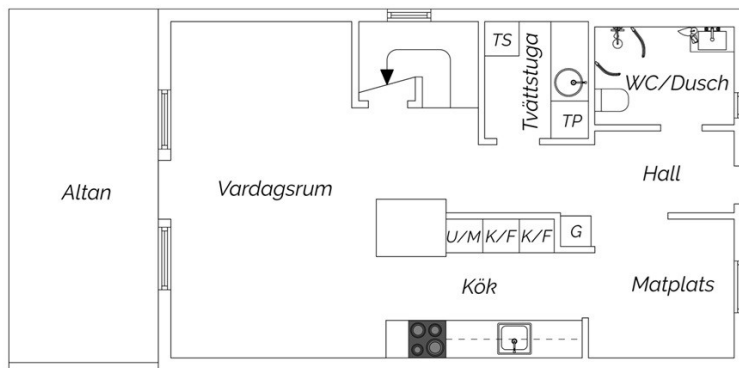
BADRUN

Badrummet har handfat med kommod, spegelskåp, WC , handukstork samt badkar. Kaklade väggar och klinkergolv.

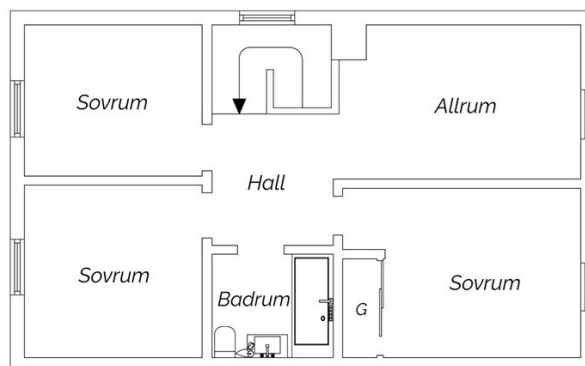
FÖRENING:	Brf Oset Park
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	43
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 470 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 588 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-20
ENERGIKLASS:	D
ENERGIPRESTANDA:	105 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Oset Park. I bostadsrättsföreningen finns 43 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen erbjuder gemensam pergola, lekplats, grönyta och gästparkering. I Norra Ormesta skapas trygghet för barnfamiljer, med närhet till skog, motionsspår, skolor (Almbyskolan åk 1?9 och Tybblelundsskolan förskola?år 6), samt förskolorna Beckasinen och Fiskgjusen. Cykelvägarna gör det enkelt att nå stan, Universitetet, mataffärer och nöjesutbudet i city.
RENOVERINGAR:	Renoveringar/underhåll 2019 Snörasskydd 2021 Ny grönyta 2022 Ny grönyta med lekplats, lekhus samt växter I övrigt har inget större underhåll eller investeringar gjorts då fastigheten är relativt nybyggd. Föreningen saknar underhållsplan.
PARKERING:	Parkeringsplats på uppfart samt extra gästparkeringar i området.
TV OCH BREDBAND:	Du tecknar eget abonnemang för tv och fiber. Föreningen kommer förmodligen att teckna gruppavtal från och med 2027.



PLANRITNING



PLANRITNING



Erik Olsson

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



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

VIKTIG INFORMATION

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDELING

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



Drottninggatan 26 70210 Örebro mail@erikolsson.se