FÖRMANSGATAN 4

ÖSTER





ÖSTER

Mysig tvåa med utsikt över takåsarna på öster

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Låg avgift där det mesta ingår
Gemensam takterass med orangeri
Härlig utsikt mot vackra Öster
Stilrent och harmoniskt hem

VÄLKOMMEN TILL FÖRMANSGATAN 4

Ett stilrent och välplanerat hem där ljusa ytor, smakfulla materialval och en genomtänkt planlösning samspelar för att skapa en trivsam och inbjudande atmosfär. Det moderna HTH köket ramas in av ett vackert parkettgolv som sträcker sig genom bostaden och bidrar till en varm och sammanhållen känsla. Sovrummet är rofyllt och erbjuder generösa förvaringsmöjligheter bakom praktiska skjutdörrar. Köket och vardagsrummet förenas i en öppen och social planlösning som bjuder in till både umgänge och avkoppling. Det helkaklade badrummet är utrustat med såväl tvättmaskin som torktumlare för en bekväm vardag. Från balkongen, som vetter mot Östers charmiga bebyggelse, kan du njuta av kvällssolen i en lugn och privat miljö med minimal insyn. Här skapas en harmonisk känsla som gör det enkelt att trivas. På öster har det växt fram en grön och levande stadsdel i form av en park som löper genom hela området, förskola, skola, livsmedelsbutik samt ett praktiskt parkeringshus. Med en kort promenads avstånd hittar du både Friskis & Svettis samt Nordic Wellness. På taken finns gemensamma takterrasser med underbar utsikt över Stadsparken, Svartån och Örebro.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Mikael Pettersson

073-354 04 57
mikael.pettersson@erikolsson.se

Erik Olsson

BOSTADEN

ADRESS:	Förmansgatan 4, 702 80 ÖREBRO
STORLEK:	57 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 295 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	3 495 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband. Individuell mätning av el varje månad.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	8 (tidigare 4-1303)
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,27 %, andel av årsavgift 1,27 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	893 806 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:	3 av 9
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Österport 1
NUVARANDE ÄGARE:	Antony Saade



Föreningens takterrass























RUMSBESKRIVNING

HALL
Välkomnande hall med stilrena materialval och gott om förvaring. Här finns praktiska garderober och avhängningsmöjligheter som skapar en funktionell entré med ordning och reda. Klinkergolv vid entrén övergår snyggt till parkettgolv och tillsammans med de ljusa väggarna skapas en modern och inbjudande känsla redan från första steget in i bostaden.

KÖK
Modernt och stilrent kök med ljusa släta luckor, generösa arbetsytor och en praktisk köksö som skapar en naturlig samlingsplats för både matlagning och umgänge. Den öppna planlösningen ger en luftig känsla och bidrar till bostadens sociala karaktär. Maskinell utrustning i form av fläkt, häll, ugn, mikrovågsugn, diskmaskin samt kyl/frys. Målade väggar och parkettgolv skapar en harmonisk och tidlös helhet.

VARDAGSRUM
Ljust och luftigt vardagsrum med öppen planlösning mot kök och matplats, vilket skapar generösa sociala ytor för både vardag och fest. De stora fönsterpartierna ger ett fantastiskt ljusinsläpp och förstärker känslan av rymd. Här finns gott om plats för både soffgrupp och matbord, medan utgången till balkongen blir en naturlig förlängning av bostadens umgängesytor. Målade väggar och parkettgolv bidrar till en stilren och harmonisk helhet.

SOVRUM
Rogivande sovrum med plats för dubbelsäng och övrig möblering. Det stora fönstret ger ett härligt ljusinsläpp som skapar en ljus och harmonisk atmosfär. Praktisk förvaring erbjuds genom en rymlig garderob med skjutdörrar som bidrar till ett stilrent och välorganiserat intryck.

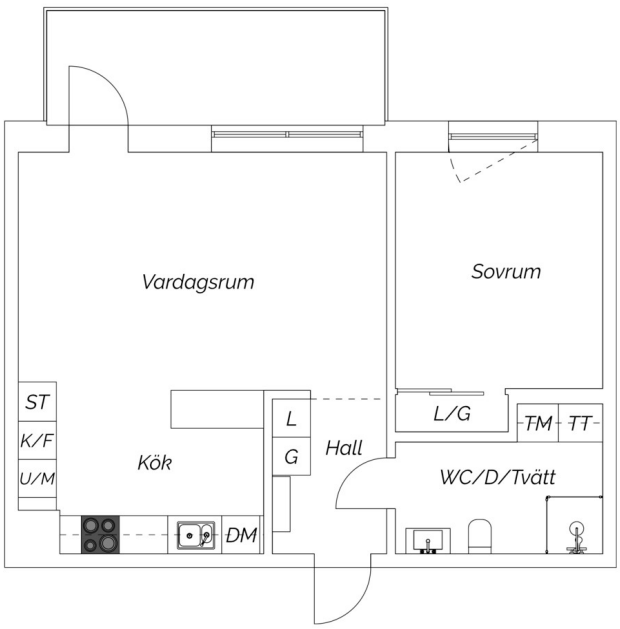
BADRUM
Stilrent helkaklat badrum med moderna materialval och en praktisk tvättavdelning som underlättar vardagen. Här finns dusch med glasväggar, wc, handfat med kommod samt spegelskåp som erbjuder bra förvaring. Tvättavdelningen är utrustad med tvättmaskin, torktumlare, arbetsbänk och väggskåp som skapar goda förvarings- och arbetsytor. Ett ljust och funktionellt badrum med hög komfort.

INGLASAD BALKONG
Här finns gott om plats för loungemöbler eller matgrupp, vilket skapar en perfekt miljö för avkoppling och sociala stunder från tidig vår till sen höst.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Österport 1
BYGGÅR:	2020
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
ANTAL LÄGENHETER:	73
ANTAL LOKALER:	1
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Österport 1. Föreningen är en äkta förening. I föreningen finns 73 lägenheter samt en lokal som upplåts med hyresrätt. Föreningen äger fastigheten Gaslyktan 4 Förråd till alla lägenheter är belägna i källaren. Gemensam takterrass med växthus. I föreningen finns barnvagnsrum på entréplan och cykelförvaring på gården eller i källaren.
PARKERING:	Parkering via parkeringshus. Boende hyr sina parkeringsplatser på plan 2-5 i parkeringshuset och port finns vid rampen upp. Inpassage sker med parakey i mobilen (detta fås från Apcoa efter att kontrakt skrivits med dom) Parkeringshus Gaslyktan 5, Förmansgatan (För priser se Apcoa parkering). Totalt finns 234 platser. Besöksparkering På entréplan blir besöksparkeringar 22 st som kostar 12 kr/h eller 75 kr/dygn tillhör EasyPark. MC-plats MC-plats som är ca 1,4 x 2,5m finns att hyra och kostar ca 600 kr/mån ink moms. Har man behov av större yta får man hyra en vanlig parkeringsplats för 1114 kr/mån. Elbilsladdning Det kommer initialt finnas 14 st laddplatser, belägna på plan 2. Dessa kostar ca 1550 kr/mån + kostnad för elförbrukning med ett visst påslag som ännu inte är satt. Även dessa platser kommer vara oreserverade.
TV OCH BREDBAND:	Telia Tv Lagom och bredband 100/100 ingår i avgiften

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