NORRA ORMESTA

ULSAVILAGATAN 14A





NORRA ORMESTA

Idylliskt boende i två plan för barnfamiljen!

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



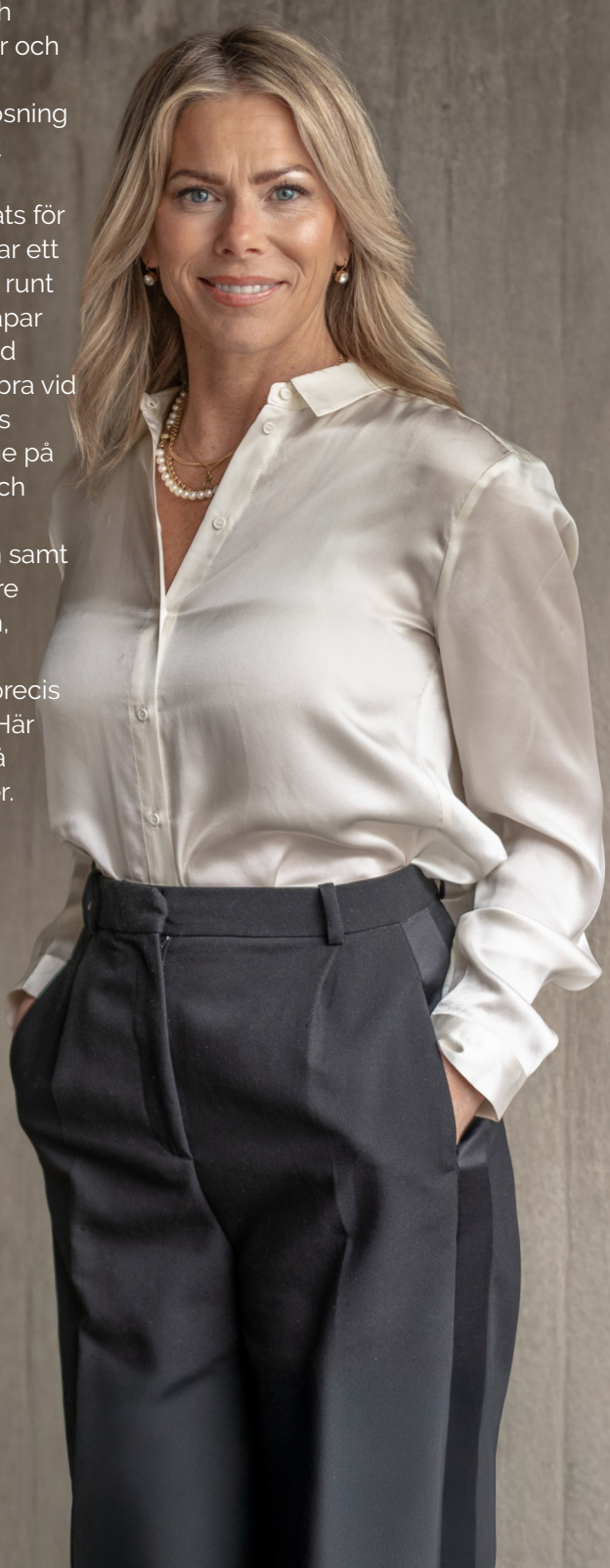




Familjevänligt radhus i Norra Ormesta
Fint och praktiskt gavelläge
Ljust boende i två plan
Öppen och social planlösning

VÄLKOMMEN TILL ULSAVILAGATAN 14A

Välkommen till ett trivsamt och familjevänligt radhus i populära Norra Ormesta – ett ljust och välplanerat hem i två plan med härlig atmosfär och ett lugnt läge.
Bostaden erbjuder en öppen och social planlösning där kök, hall och vardagsrum samspelar på ett naturligt sätt. Från vardagsrummet når du terrassdäcket i soligt söderläge, en perfekt plats för avkoppling, grillkvällar och umgänge. Huset har ett fint gavelläge med möjlighet att smidigt ta sig runt huset – något som förenklar vardagen och skapar extra rymd kring bostaden. Mycket praktiskt vid gräsklippning och banens lek. Läget är också bra vid den gemensamma gården där lekplatsen finns smidigt beläget nära för småttingarna. Fritt läge på baksidan utan höga byggnader som stör sol och utsikt. Entréplanet rymmer kök med öppen planlösning mot hall och vardagsrum, badrum samt en separat tvättstuga. På övervåningen finns tre sovrum, ett allrum samt ytterligare ett badrum, vilket ger gott om plats för familjeliv och flexibilitet. Utanför finns förråd och parkering precis vid entrén, vilket gör vardagen extra bekväm. Här bor du dessutom med naturreservatet Oset på bekvämt gångavstånd, perfekt för promenader.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Carin Liedström

073-233 01 24
carin.liedstrom@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Ulsavilagatan 14A, 702 87 Örebro
STORLEK:	112,5 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	5 rum och kök
OBJEKTTYP:	Radhus
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
FÖRESLAGEN BUDSTART:	2 995 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	5 863 kr/mån I avgiften ingår kallvatten.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	1016 (tidigare 7-3133-1-1016-2)
LÄGENHETSNR SKV:	1016
ANDELSTAL:	Andel i förening 2,2692 %, andel av årsavgift 2,1979 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	1 448 664 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.
HISS:	Nej
FÖRENING:	Brf Oset Park
NUVARANDE ÄGARE:	Sara Ulin, Tomas Gunnarsson


14B
14A




















SIEMENS
SIEMENS

















RUMSBESKRIVNING

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

KÖK
Modernt kök i vitt 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 och 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
Härlig uteplats mot söder med trätrall. Utsikt mot den gemensamma gården med lekplats.

BADRUM
Handfat med kommod, spegelskåp, WC samt dusch med vikdörrar i glas. Kaklade väggar och klinkergolv med vattenburen golvvärme.

TVÄTTSTUGA
Praktiskt med separat tvättstuga. Här finns tvättho, tvättmaskin och torktumlare. Här finns även bostadens frånluftsvärmepump. Målade väggar och klinkergolv.

ÖVRE PLAN
Övervåning med vattenburen värme via radiatorer.

ALLRUM
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 parkettgolv ger en ombonad och stilren känsla.

SOVRUM
Ett mysigt sovrum med utrymme för en dubbelsäng och skrivbord. Väggarna är målade och golvet pryds av stilfullt parkettgolv.

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

SOVRUM
Ett funktionellt sovrum med utrymme för en enkelsäng och skrivbord. Väggarna är smakfullt målade och golvet har vackert parkettgolv.

BADRUM
Rymligt badrum med handfat med kommod, spegelskåp, WC samt badkar. Kaklade väggar och klinkergolv.

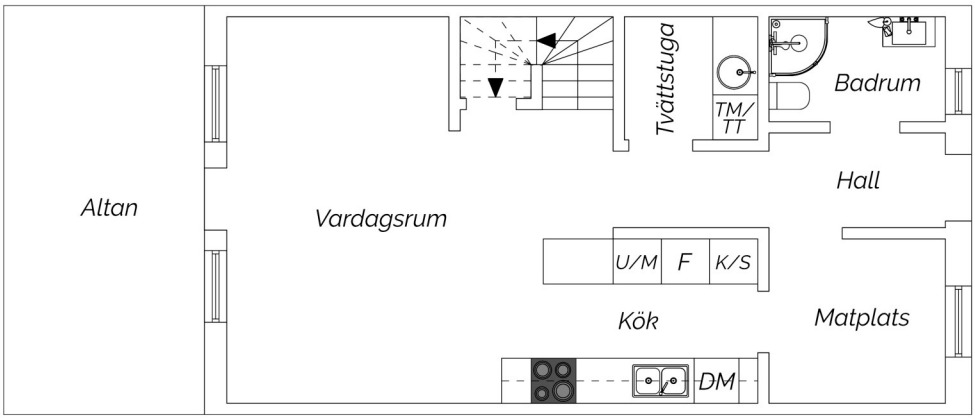
ÖVRIGT

FÖRRÅD
Till radhuset hör ett förråd med goda förvaringsmöjligheter.

FÖRENING OCH HUS

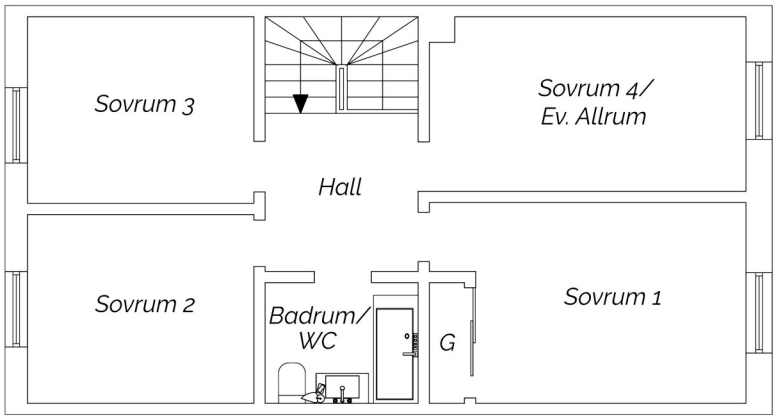
FÖRENING:	Brf Oset Park
BYGGÅR:	2017
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Föreningen äger marken.
UPPVÄRMNING:	Värmepump-frånluft (el)
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	43
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2019-11-20
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 abbonemang för tv och fiber. Föreningen håller på att teckna gemensamt abonnemang, så föreningen vill att köpare hör av sig och kollar hur långt de kommit innan de tecknar upp ett långt abonnemang. Koll 21/4 2026.

PLANRITNING



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

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