ÖSTERMALM

FÄSTNINGSGATAN 4 A



Erik Olsson



ÖSTERMALM

Fantastisk gaveltrea med sydvästbalkong

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA







Ljust gavelläge
Fönster i tre väderstreck
Social & öppen planlösning
Balkong i eftertraktat sydvästläge

VÄLKOMMEN TILL FÄSTNINGSGATAN 4 A

Välkommen till en helt ljuvlig hörnlägenhet i hjärtat av charmiga Östermalm! Denna rymliga och välplanerade trea bjuder på en unik känsla av ljus och rymd med fönster åt tre håll som släpper in ett härligt dagsljus i varje rum. Här möts charmfulla originaldetaljer och moderna inslag i en perfekt balans – tidstypiska drag som skapar karaktär samspelar harmoniskt med stilrena materialval och uppdaterade ytskikt.

Med en öppen och social planlösning mellan kök och vardagsrum skapas en naturlig mittpunkt för umgänge, matlagning och kvällar med vänner och familj. Här får du enkelt plats för både soffgrupp och matsalsbord i en inbjudande atmosfär där funktion möter stil. Access till den härliga balkongen i sydvästläge ges även härifrån – en solig oas som förlänger bostaden under årets varmare månader.

Lägenheten är genomtänkt med två fina sovrum, bra förvaringsmöjligheter, fräscht badrum och en välkomnande hall som leder dig vidare in i hemmet. Här bor du i ett populärt område med närhet till stadslivets utbud, grönområden och all service du kan tänka dig – ett hem att verkligen trivas i!



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Ellie Fridh

0793-11 14 95
ellie.fridh@erikolsson.se

BOSTADEN

ADRESS:	Fästningsgatan 4 A, 290 30 Kristianstad
STORLEK:	83,1 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	3 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	1 395 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	7 122 kr/mån I avgiften ingår värme, vatten, bostadsrättstillägg och kabel-TV. Ett obligatoriskt tillägg om ca 113 kr/månad tillkommer för bredband (1000/1000 Mbit/s). Föreningen har ett gemensamt elavtal och medlemmen debiteras kvartalsvis utefter faktisk förbrukning.
DRIFTSKOSTNADER:	ca 2 040 kr/år (försäkring: 2 040 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt schablon. Kostnaden kan bli både högre och lägre för ny boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	18
LÄGENHETSNR SKV:	1103
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,93582 %, andel av årsavgift 1,929 %
BOSTADENS INDIREKTA NETTOSKULDSÄTTNING:	532 872 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, kontrollerat 2026-02-08. 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 4
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Korea i Kristianstad
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse





FÄSTNINGSGATAN 4 A

















RUMSBESKRIVNING

HALL
Parkettgolv och vita väggar. Plats för avhängning och ytterligare förvaring i garderober.

KÖK
Parkettgolv och vita väggar. Vit köksinredning med vita profilerade luckor, bänkskiva i trä och vitt kakel ovan arbetsyta. Köket är utrustat med integrerad kyl/frys, inbyggd mikrovågsugn, ugn, häll, fläkt samt integrerad diskmaskin. Öppen planlösning mot vardagsrum.

VARDAGSRUM
Parkettgolv och vita väggar. Utgång till balkong i sydvästläge.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

SOVRUM
Parkettgolv och vita väggar.

BADRUM
Grå klinker och vitt samt grått kakel. Badrummet är inrett med WC, handfat ovan vit kommod, spegelskåp med belysning samt dusch med duschväggar.

RENOVERINGAR
2022 målades väggarna.
2019 renoverades kök och badrum av tidigare ägare.

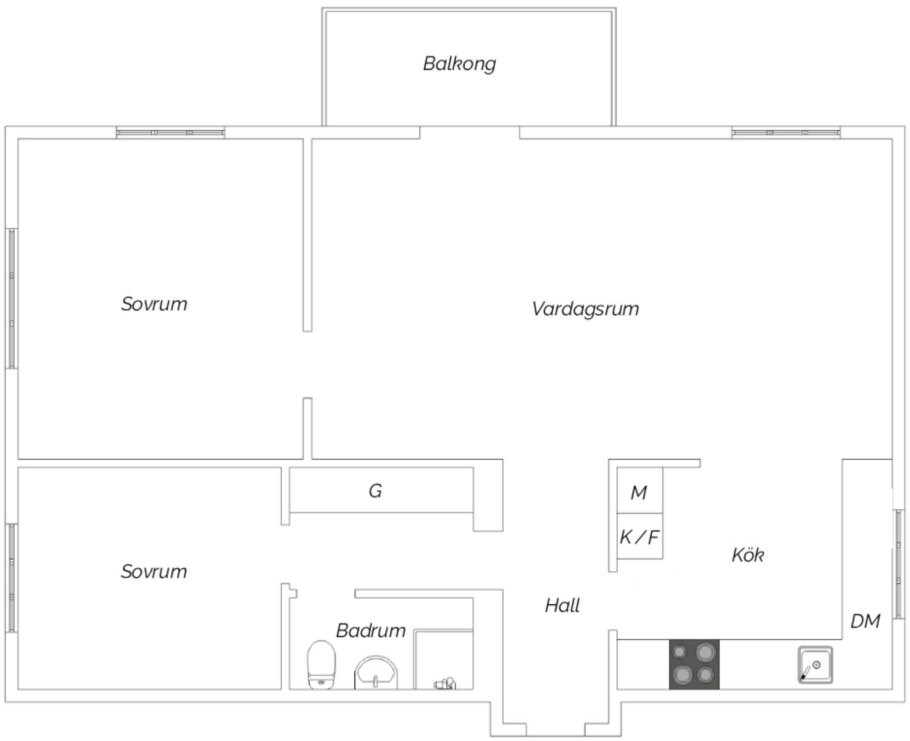
FÖRRÅD
Till lägenheten hör ett vindsförråd och ett källarförråd.

FÖRENING OCH HUS

FÖRENING:	Brf Korea i Kristianstad
BYGGÅR:	1934
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	F med återvinning
ANTAL LÄGENHETER:	80
ANTAL LOKALER:	2
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 480 kr (betalas av Säljare)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 592 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd 2020-05-15
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	133 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Korea köpte fastigheten 1934. Till föreningen hör adresserna Fästningsgatan 4 A-B, Kapellgatan 6 A-B och Österlånggatan 3 A-B. Gemensam lokal finns i källaren på Kapellgatan och där hålls alla årsmöten. Medlemmarna kan låna lokalen kostnadsfritt, se anslagstavla i trappuppgång för kontaktuppgifter till vem som sköter detta. I föreningen finns tvättstugor som är belägna i källaren i varje hus. Tvättstugorna är utrustade med vardera två tvättmaskiner, 1 torktumlare samt 1 torkskåp. Cykelförråd finns i samtliga källare och föreningen har även en gemensam innergård.
RENOVERINGAR:	2024 genomfördes flera förbättrings- och underhållsåtgärder i fastigheten. Samtliga trappuppgångar fick digitaliserade porttelefoner och passagesystem, och alla lägenhetsdörrar utrustades med nya cylindrar med digitala nycklar. Källarfönster målades på utsidan, en ny diskmaskin installerades i gemensamhetslokalen och soprummen renoverades. Dessutom utfördes underhållsspolning av fastighetens ledningar. 2022 reparerades soprummet och källarfönster målades. En OVK-besiktning utfördes och underhållsspolning genomfördes i fastigheten. Dessutom byttes en stam ut mellan lägenheterna 2, 5, 8 och 11. 2021 införde föreningen gemensamt elavtal. 2020 utfördes murningsarbeten i fastigheten. Samma år skapades 9 nya parkeringsplatser. 2016 byttes lägenhetsdörrar och entrédörrar. Även trapphusen målades. 2011 installerades nya hissar. 1992 genomfördes stambyte i kök och badrum, tak byttes, fönster byttes och fasaden renoverades. Föreningen har beslutat att byta ut termostater på radiatorerna i

	lägenheterna. Arbetet beräknas genomföras innan sommaren 2026. I övrigt följer föreningen en underhållsplan. All information gällande föreningen har inhämtats genom årsredovisningen och kontrollerats med representant från föreningen. Slutgiltig köpare uppmanas att kontakta representant från föreningen för att stämma av ovanstående information.
PARKERING:	I föreningen finns 27 parkeringsplatser som kan hyras till en kostnad om 160 kr/månad. Kösystem tillämpas. I området råder även boendeparkering som sköts och debiteras via Kristianstad kommun.
TV OCH BREDBAND:	Föreningen är ansluten till fiber via Bredband2.

PLANRITNING



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



KÄLLA UC BOSTAD

Bevisat bäst betalt *18 år i rad*

Vi har gett våra kunder bäst betalt i en trygg bostadsaffär sedan 2008. Alltså varje år 18 år i rad. Och det som ligger bakom den fina traditionen är Erik Olsson-metoden – vårt arbetssätt som är noggrant genomarbetat för att få fler att vilja köpa din bostad. Undersökningsresultaten från UC Bostad är bevis på att metoden fungerar väldigt bra. 2025 fick de som sålde sin bostad med oss, 6,2% mer betalt än om de sålt med en genomsnittsmäklare.

Vill du också sälja din bostad med bäst betalt?
Kontakta oss redan idag.

0771-551 000

erikolsson.se/bast-betalt

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.

Erik Olsson

Vallgatan 30 29133 Kristianstad mail@erikolsson.se